PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA/*AND ITS SUBSIDIARIES*

Laporan Keuangan Konsolidasian Interim Tanggal
30 September 2025 (Tidak Diaudit) Dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
Dan Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Tanggal
30 September 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit)
Interim Consolidated Financial Statements As of
Sept 30, 2025 (Unaudited) and December 31, 2024 (Audited)
And For Nine Months Period Ended
Sept 30, 2025 And 2024 (Unaudited)

Daftar Isi / ***Table of Contents***

	Halaman/ ***Pages***	
Surat Pernyataan Direksi		*Directors' Statement Letter*
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1-3	*Consolidated Statement of Financial Position*
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4	*Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income*
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6	*Consolidated Statement of Changes in Equity*
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7	*Consolidated Statement of Cash Flows*
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8-98	*Notes to the Consolidated Financial Statements*

PT Karya Bersama Anugerah Tbk

SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2025 DAN 2024 DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK DAN ENTITAS ANAK

DIRECTORS' STATEMENT LETTER REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AS OF SEPTEMBER 30, 2025 AND 2024 FOR THE NINE MONTH PERIOD ENDING ON THAT DATE PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK AND SUBSIDIARIES

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	:	Nicholas Sumasto
Alamat Kantor	:	PAM Tower, Lantai 8 Balikpapan Superblock Jl. Jend. Sudirman No. 47, Balikpapan Kalimantan Timur 76114
Jabatan	:	Direktur Utama

Nama	:	Budi Hariyanto Hartono
Alamat Kantor	:	PAM Tower, Lantai 8 Balikpapan Superblock Jl. Jend. Sudirman No. 47, Balikpapan Kalimantan Timur 76114
Jabatan	:	Direktur

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anak;
2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar;
   b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; dan
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perusahaan dan entitas anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

We, the undersigned below:

Name	:	*Nicholas Sumasto*
Office address	:	*PAM Tower, Level 8 Balikpapan Superblock* *Jl. Jend. Sudirman No. 47, Balikpapan* *East Kalimantan 76114*
Title	:	*President Director*

Name	:	*Budi Hariyanto Hartono*
Office address	:	*PAM Tower, Level 8 Balikpapan Superblock* *Jl. Jend. Sudirman No. 47, Balikpapan* *East Kalimantan 76114*
Title	:	*Director*

Declare that:

1. *We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of the Company and subsidiaries;*
2. *The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;*
3. *a. All information in the consolidated financial statements have been disclosed in a complete and truthful manner;*
   b. The consolidated financial statements do not contain incorrect information or facts, nor do they omit information or material facts; and
4. *We are responsible for the internal control system of the Company and subsidiaries.*

This statement has been made truthfully.

Balikpapan, 29 Oktober / *October 29*, 2025

METERAI TEMPEL 10000 48790AKX511871292

Nicholas Sumasto
Direktur Utama/ *President Director*

Budi Hariyanto Hartono
Direktur/ *Director*

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim
30 September 2025 (Tidak Diaudit) dan
31 Desember 2024 (Diaudit)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
Interim Consolidated Financial Statements Position
Sept 30, 2025 (Unaudited) and
(Audited) December 31, 2024
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ ***Notes***	**30 September/** ***September 30,*** **2025**	**31 Desember/** ***December 31,*** **2024**	
ASET				***ASSETS***
ASET LANCAR				***CURRENT ASSETS***
Kas dan bank	5	4.236.553.538	5.747.017.017	*Cash on hand and in banks*
Piutang usaha - neto				*Trade receivables - net*
Pihak ketiga	6	5.405.483.915	7.851.294.766	*Third parties*
Piutang non-usaha				*Non-trade receivables*
Pihak berelasi			1.331.392.784	*Related parties*
Pihak ketiga - neto		6.240.912	52.592.412	*Third parties - net*
Persediaan	7	153.110.354.745	133.520.349.409	*Inventories*
Uang muka dan biaya dibayar di muka	8	57.368.060.398	76.967.959.209	*Advances and prepaid expenses*
Jumlah Aset Lancar		**220.126.693.508**	**225.470.605.597**	***Total Current Assets***
ASET TIDAK LANCAR				***NON-CURRENT ASSETS***
Uang muka	8	9.804.705.850	9.801.745.850	*Advances*
Persediaan	7	61.566.328.000	61.566.328.000	*Inventories*
Properti investasi	9	105.493.000.000	105.493.000.000	*Investment property*
Aset tetap - neto	10	9.847.956.442	10.972.158.902	*Fixed assets - net*
Aset tidak lancar lainnya		83.964.880	79.797.525	*Other non-current assets*
Jumlah Aset Tidak Lancar		**186.795.955.172**	**187.913.030.277**	***Total Non-Current Assets***
JUMLAH ASET		**406.922.648.680**	**413.383.635.874**	***TOTAL ASSETS***

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30,* 2025	31 Desember/ *December 31,* 2024	
LIABILITAS				***LIABILITIES***
LIABILITAS JANGKA PENDEK				***CURRENT LIABILITIES***
Utang usaha	11			*Trade payables*
Pihak ketiga		398.664.139	193.124.281	*Third parties*
Pihak berelasi	26	1.672.048.587	213.580.749	*Related parties*
Utang non-usaha				*Non-trade payables*
Pihak ketiga		144.923.059	150.977.681	*Third parties*
Utang pajak	12a	850.678.283	691.607.151	*Taxes payables*
Beban akrual		434.064.015	246.129.335	*Accrued expenses*
Uang muka pelanggan	13	44.250.301.869	35.967.300.171	*Advances from customers*
Liabilitas imbalan kerja jangka pendek	15	372.216.862	173.531.649	*Short-term employee benefits liabilities*
Liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				*Current maturities of long-term liabilities:*
Utang bank	14	8.420.000.000	15.170.000.000	*Bank loan*
Utang pembiayaan konsumen		111.417.993	424.616.566	*Consumer financing payable*
Liabilitas sewa		87.733.078	361.963.856	*Lease liabilities*
Liabilitas imbalan kerja	15	-	198.685.213	*Employee benefits liabilities*
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		**56.742.047.885**	**53.791.516.652**	***Total Current Liabilities***
LIABILITAS JANGKA PANJANG				***NON-CURRENT LIABILITIES***
Deposit pelanggan		249.730.303	233.696.527	*Customers' deposits*
Liabilitas jangka panjang - setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun:				*Long term liabilities - net of current maturities:*
Utang bank	14	-	-	*Bank loan*
Utang pembiayaan konsumen		193.990.124	193.990.124	*Consumer financing payable*
Liabilitas sewa		1.087.961.415	1.087.961.415	*Lease liabilities*
Liabilitas imbalan kerja	15	1.730.476.314	1.730.476.314	*Employee benefits liabilities*
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		**3.262.158.156**	**3.246.124.380**	***Total Non-Current Liabilities***
JUMLAH LIABILITAS		**60.004.206.041**	**57.037.641.032**	***TOTAL LIABILITIES***

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30,* 2025	31 Desember/ *December 31,* 2024	
EKUITAS				***EQUITY***
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan				***Equity attributable to owners of the Company***
Modal saham				*Share capital*
Dasar - 400.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp20 per saham				*Authorized - 400,000,000,000 shares with par value of Rp20 per share*
Ditempatkan dan disetor penuh - 7.150.002.603 saham	16	143.000.052.060	143.000.052.060	*Issued and fully paid - 7,150,002,603 shares*
Tambahan modal disetor	17	168.898.405.716	168.898.405.716	*Additional paid-in capital*
Rugi komprehensif lainnya		(30.315.561)	(30.315.561)	*Other comprehensive loss*
Saldo laba:				*Retained earnings:*
Dicadangkan	18	1.050.000.000	1.050.000.000	*Appropriated*
Belum dicadangkan		33.877.545.571	43.303.888.787	*Unappropriated*
Jumlah ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik Perusahaan		346.795.687.786	356.222.031.002	*Total equity attributable to owners of the Company*
Kepentingan nonpengendali	20	122.754.853	123.963.840	*Non-controlling interests*
JUMLAH EKUITAS		**346.918.442.639**	**356.345.994.842**	***TOTAL EQUITY***
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		**406.922.648.680**	**413.383.635.874**	***TOTAL LIABILITIES AND EQUITY***

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
DAN ENTITAS ANAKNYA
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Interim
30 September 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH TBK
AND ITS SUBSIDIARIES
Interim Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Sept 30, 2025 and 2024 (Unaudited)
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30*, 2025	30 September/ *September 30*, 2024	
PENDAPATAN	21	10.912.234.730	13.107.251.017	***REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	22	(6.978.985.142)	(11.037.062.748)	***COST OF REVENUES***
LABA BRUTO		**3.933.249.588**	**2.070.188.269**	***GROSS PROFIT***
BEBAN USAHA				***OPERATING EXPENSES***
Beban penjualan dan pemasaran	23	(2.428.991.903)	(2.977.402.107)	*Selling and marketing expenses*
Beban umum dan administrasi	24	(13.541.358.710)	(12.693.224.776)	*General and administrative expenses*
RUGI USAHA		**(12.037.101.025)**	**(13.600.438.614)**	***OPERATING LOSS***
(BEBAN) PENGHASILAN LAIN-LAIN				***OTHER (EXPENSES) INCOME***
Penghasilan bunga		13.423.820	251.314.309	*Interest income*
Beban keuangan		(223.172.103)	(190.940.603)	*Finance costs*
(Beban) penghasilan lain-lain - neto	25	3.088.966.424	1.585.069.598	*Other (expenses) income - net*
Jumlah (beban) penghasilan lain - lain - neto		2.879.218.141	1.645.443.304	*Total other (expenses) income - net*
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN		**(9.157.882.884)**	**(11.954.995.310)**	***LOSS BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX EXPENSE***
Beban pajak final	12b	(269.669.318)	(364.418.054)	*Final tax expense*
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		**(9.427.552.202)**	**(12.319.413.364)**	***LOSS BEFORE INCOME TAX EXPENSE***
Beban pajak penghasilan	12c	-	-	*Income tax expense*
RUGI TAHUN BERJALAN		**(9.427.552.202)**	**(12.319.413.364)**	***LOSS FOR THE YEAR***
KERUGIAN KOMPREHENSIF LAIN				***OTHER COMPREHENSIVE LOSS***
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi pada periode berikutnya:				***Item that will not be reclasisified to profit or loss in subsequent period:***
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	15	-	-	*Remeasurements of employee benefits liabilities*
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		**(9.427.552.202)**	**(12.319.413.364)**	***TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR***
Rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				***Loss for the year attributable to:***
Pemilik Perusahaan		(9.426.343.216)	(12.317.446.808)	*Owners of the Company*
Kepentingan nonpengendali	20	(1.208.986)	(1.966.556)	*Non-controlling interests*
RUGI TAHUN BERJALAN		**(9.427.552.202)**	**(12.319.413.364)**	***LOSS FOR THE YEAR***

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30*, 2025	30 September/ *September 30*, 2024	
Jumlah rugi komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				***Total comprehensive loss for the year attributable to:***
Pemilik Perusahaan				*Owners of the Company*
Kepentingan nonpengendali	20			*Non-controlling interests*
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN				***TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR***
Rugi per saham dasar dan dilusi	19	**(1,32)**	**(1,72)**	***Basic and diluted loss per share***

		Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Perusahaan/ *Equity Attributable to Owners of the Company*								
					Saldo laba/ *Retained earnings*					
	Catatan/ *Notes*	**Modal saham/ *Share capital***	**Tambahan modal disetor/*Additional paid-in capital***	**Kerugian komprehensif lainnya/*Other comprehensive loss***	**Dicadangkan/ *Appropriated***	**Belum dicadangkan/ *Unappropriated***	**Sub-jumlah/ *Sub-total***	**Kepentingan nonpengendali/ *Non-controlling interests***	**Jumlah ekuitas/ *Total equity***	
Saldo 1 Januari 2024		**143.000.052.060**	**168.898.405.716**	**(19.868.796)**	**1.050.000.000**	**67.558.553.442**	**380.487.142.422**	**124.866.690**	**380.612.009.112**	***Balance as at January 1, 2024***
Rugi tahun berjalan		-	-	-	-	(12.317.446.808)	(12.317.446.808)	(1.966.556)	(12.319.413.364)	*Loss for the year*
Saldo 30 September 2024		**143.000.052.060**	**168.898.405.716**	**(19.868.796)**	**1.050.000.000**	**55.241.106.634**	**368.169.695.614**	**122.900.134**	**368.292.595.748**	***Balance as at Sept 30, 2024***
Kerugian komprehensif lain:										*Other comprehensive loss:*
Rugi tahun berjalan		-	-	-	-	(11.937.217.847)	(11.937.217.847)	1.063.705	(11.936.154.142)	*Loss for the year*
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	15	-	-	(10.446.765)	-	-	(10.446.765)	-	(10.446.765)	*Remeasurement of employee benefits liabilities*
Saldo 31 Desember 2024		**143.000.052.060**	**168.898.405.716**	**(30.315.561)**	**1.050.000.000**	**43.303.888.787**	**356.222.031.002**	**123.963.839**	**356.345.994.841**	***Balance as at December 31, 2024***
Rugi tahun berjalan		-	-		-	(9.426.343.216)	(9.426.343.216)	(1.208.986)	(9.427.552.202)	*Loss for the year*
Kerugian komprehensif lain:										*Other comprehensive loss:*
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	15	-	-	-	-	-	-	-	-	*Remeasurement of employee benefits liabilities*
Saldo 30 September 2025		**143.000.052.060**	**168.898.405.716**	**(30.315.561)**	**1.050.000.000**	**33.877.545.571**	**346.795.687.786**	**122.754.853**	**346.918.442.639**	***Balance as at Sept 30, 2025***

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.

	Catatan/ *Notes*	30 September/ *September 30*, 2025	30 September/ *September 30*, 2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				***CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES***
Penerimaan kas dari pelanggan		21.657.081.054	29.122.132.647	*Cash receipts from customers*
Pembayaran kepada:				*Cash paid to:*
Pemasok		(5.316.705.129)	(14.827.128.585)	*Suppliers*
Karyawan		(8.533.901.156)	(8.070.655.005)	*Employees*
Pembayaran beban operasi		(1.758.410.186)	(2.149.278.919)	*Cash generated from operations*
Penerimaan bunga		13.423.820	251.314.309	*Interest income received*
Pembayaran pajak penghasilan	12b	0	0	*Income tax paid*
Pembayaran pajak final	12c	0	0	*Final tax paid*
Pembayaran beban keuangan		(223.172.103)	(190.940.603)	*Finance costs paid*
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi		**5.838.316.300**	**4.135.443.844**	***Net Cash Provided by Operating Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				***CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES***
Perolehan aset tetap	10	(11.350.428)	(213.506.322)	*Acquisition of fixed assets*
Penambahan aset tidak lancar lainnya				*Addition to other non-current assets*
Arus kas yang Digunakan untuk Aktivitas Investasi		**(11.350.428)**	**(213.506.322)**	***Net Cash Used in Investing Activities***
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				***CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES***
Hasil dari penerbitan saham yang berasal dari pelaksanaan Waran Seri I	16,17		-	*Proceeds from issuance of share arising from exercise of Warrants Series I*
Pembayaran utang bank	14	(6.750.000.000)	(6.750.000.000)	*Payments of bank loan*
Pembayaran liabilitas sewa		(274.230.778)	(608.003.453)	*Payments of lease liabilities*
Pembayaran utang pembiayaan Konsumen		(313.198.573)	(360.750.600)	*Payments of consumer financing payable*
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan		**(7.337.429.351)**	**(7.718.754.053)**	***Net Cash Used in Financing Activities***
(PENURUNAN) KENAIKAN NETO KAS DAN BANK		**(1.510.463.479)**	**(3.796.816.531)**	*NET (DECREASE) INCREASE IN CASH ON HAND AND IN BANKS*
KAS DAN BANK PADA AWAL TAHUN	5	**5.747.017.017**	**14.235.799.771**	*CASH ON HAND AND IN BANKS AT BEGINNING OF THE YEAR*
KAS DAN BANK PADA AKHIR TAHUN	5	**4.236.553.538**	**10.438.983.240**	***CASH ON HAND AND IN BANKS AT END OF THE YEAR***

Informasi tambahan arus kas diungkapkan pada Catatan 31.

Supplementary cash flow Information are disclosed in Note 31.

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Karya Bersama Anugerah Tbk ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Akta No. 39 tanggal 14 Februari 2014 oleh Notaris Andreas Gunawan, S.H., M.Kn., di Balikpapan dan telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-15039.AH.01.01 tanggal 9 Mei 2014, serta telah dipublikasikan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 84, Tambahan No. 45555 tertanggal 7 November 2014.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan dan terakhir dengan Akta No. 119 tanggal 16 Mei 2023 oleh Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta tentang peningkatan modal ditempatkan dan disetor karena pelaksanaan Waran Seri I. Akta tersebut telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0065345 tanggal 19 Mei 2023.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan utama Perusahaan bergerak dalam bidang pengembangan real estat. Perusahaan memulai operasi komersial pada tahun 2015.

Perusahaan didirikan dan berdomisili di Indonesia. Kantor yang terdaftar di PAM Tower Lantai 8, Jl. Jend. Sudirman, Balikpapan Superblock ("BSB") No. 47, Balikpapan, Kalimantan Timur.

Berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST) Perseroan tanggal 17 Juni 2025, sebagaimana dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 218 tanggal 17 Juni 2025 yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.HUM., M.KN. Perseroan telah menetapkan perubahan susunan Direksi dengan mengangkat J. Christ Dwiyanto sebagai Direktur. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

PT Karya Bersama Anugerah Tbk (the "Company") was established based deed No. 39 dated February 14, 2014 of Andreas Gunawan, S.H., M.Kn., Notary in Balikpapan and approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-15039.AH.01.01 dated May 9, 2014, and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 84, Supplement No. 45555 dated November 7, 2014.

The Company's Articles of Association has been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 119 dated May 16, 2023 of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notary in Jakarta, regarding the increase in issued and paid up capital due to exercise of Warrants Series I. This amendement was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No.AHU-AH.01.03-0065345 dated May 19, 2023.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the scope of the Company's main activity was in the field of real estate development. The Company started its commercial operations in 2015.

The Company is incorporated and domiciled in Indonesia. The address of its registered office is PAM Tower Lantai 8, Jl. Jend. Sudirman, Balikpapan Superblock ("BSB") No. 47, Balikpapan, Kalimantan Timur.

Based on the decision of the Company's Annual General Meeting of Shareholders (AGMS) on June 17, 2025, as stated in the Deed of Meeting Resolution No. 218 dated June 17, 2025, drawn up before Notary Christina Dwi Utami, S.H., M.HUM., M.KN. The Company has determined changes to the composition of the Board of Directors by appointing J. Christ Dwiyanto as Director. The composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors as at September 30, 2025 and 2024 is as follows:

Dewan Komisaris		***Board of Commissioners***
Komisaris Utama	Tjia Daniel Wirawan	*President Commissioner*
Komisaris Independen	Airin	*Independent Commissioner*
Direksi		***Board of Directors***
Direktur Utama	Nicholas Sumasto	*President Director*
Direktur	Budi Hariyanto Hartono	*Director*
Direktur	J. Christ Dwiyanto	*Director*

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (lanjutan)

Susunan Komite Audit Perusahaan Pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

1. GENERAL (continued)

a. Establishment and General Information (continued)

The composition of the Company's Audit Committee As at Sept 30, 2025 and 2024 is as follows:

Ketua	Airin	*Chairman*
Anggota	Erik Angkasa Darma	*Member*
Anggota	Lanny Ermawati	*Member*

Pada tanggal 30 September 2025 dan 2024, Perusahaan dan Entitas Anaknya (secara bersama-sama disebut "Grup") memiliki masing-masing sebanyak 36 dan 32 orang karyawan tetap (tidak diaudit).

As at Sept 30, 2025 and 2024, the Company and its Subsidiaries (collectively referred to as the "Grup") have 36 and 32 permanent employees, respectively (unaudited).

Entitas induk langsung Perusahaan adalah PT Visi Kota Indonesia ("VKI"), yang didirikan dan berdomisili di Indonesia, sedangkan pemilik manfaat akhir adalah Christopher Sumasto Tjia, warga negara Indonesia.

The Company's immediate parent company is PT Visi Kota Indonesia ("VKI"), incorporated and domiciled in Indonesia, and its ultimate beneficial owner is Christopher Sumasto Tjia, an Indonesian citizen.

Manajemen Grup bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian ini sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang telah diselesaikan serta disetujui dan disahkan untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 29 Oktober 2025.

The Group's management is responsible for preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, which were approved and authorized for issuance by the Company's Directors on October 29, 2025.

b. Penawaran Saham Umum Perusahaan

Berdasarkan Akta Notaris No. 281 tanggal 28 Oktober 2019 dari Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., sebagaimana telah disetujui oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0087892.AH.01.02 tanggal 28 Oktober 2019, para pemegang saham menyetujui rencana Penawaran Umum Saham Perdana Biasa kepada masyarakat melalui pasar modal serta melakukan pencatatan saham Perusahaan di Bursa Efek Indonesia ("BEI").

b. Public Offering of the Company's Shares

Based on Notarial Deed No. 281 dated October 28, 2019 of Notary Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., as approved by the Ministry of Law and Human Rights in its Decision Letter No. AHU-0087892.AH.01.02 dated October 28, 2019, the shareholders approved the Initial Public Offering of Ordinary Shares plan to the public through capital market and listing of Company's shares on the Indonesia Stock Exchange ("IDX").

Pada tanggal 30 Maret 2020, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dalam suratnya No. S-105/D.04/2020 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sejumlah 2.150.000.000 lembar saham biasa Perusahaan kepada masyarakat dengan nilai nominal Rp20 per lembar saham, dengan harga penawaran Rp100 per lembar saham. Saham tersebut telah dicatatkan pada BEI pada tanggal 30 Maret 2020.

On March 30, 2020, the Company received the notice of effectivity from the Financial Services Authority ("OJK") in its letter No. S-105/D.04/2020 to conduct the Initial Public Offering of 2,150,000,000 ordinary shares of the Company to the public with a par value of Rp20 and an offering price of Rp100 per share. The shares were listed on the IDX on March 30, 2020.

1. UMUM (lanjutan)

b. Penawaran Saham Umum Perusahaan (lanjutan)

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perusahaan secara bersamaan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 1.720.000.000 Waran Seri I dengan harga pelaksanaan Rp125 per saham.

Dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham ini, Perusahaan secara bersamaan akan menerbitkan sebanyak-banyaknya 1.720.000.000 Waran Seri I. Waran Seri I ini diberikan secara cuma-cuma kepada para pemegang saham baru Perseroan yang namanya tercatat dalam Daftar Pemegang Saham pada tanggal penjatahan dengan perbandingan 5 pemegang saham baru mendapatkan 4 Waran Seri I. Dimana setiap 1 Waran Seri I berhak untuk membeli 1 saham baru Perusahaan.

Waran Seri I dengan harga pelaksanaan Rp125 per saham dan dapat dieksekusi mulai tanggal 8 Oktober 2020 sampai dengan 6 April 2023. Bila waran tidak dilaksanakan selama periode ini, maka waran tersebut menjadi kadaluarsa dan tidak memiliki nilai.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 2024, jumlah Waran Seri I yang telah dieksekusi masing-masing sebanyak nil dan 912 waran.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 2024, seluruh saham Perusahaan yang beredar telah di catat di BEI.

1. GENERAL (continued)

b. Public Offering of the Company's Shares (continued)

In connection with the Initial Public Offering, the Company simultaneously issued a total of 1,720,000,000 Warrants Series I with exercise price of Rp125 per share.

In connection with the Initial Public Offering, the Company simultaneously issued a total of 1,720,000,000 Warrants Series I. The Warrants Series I shall be granted free of charge to the holders of new shares of the Company whose names are registered in the Register of Shareholders on the allotment date with a ratio of 5 new shares to 4 Warrant Series I. Each Warrant Series I is entitled to purchase 1 new share of the Company.

The Warrants Series I has an exercise price of Rp125 per share and can be exercised from October 8, 2020 until April 6, 2023. If the warrants are not exercised during this period, the warrants will expire and will have no value.

As at Sept 30, 2025 and 2024, the total number of Warrants Series I exercised amounted to nil and 912 warrants, respectively.

As at Sept 30, 2025 and 2024, all the outstanding shares of the Company are listed on the IDX.

c. Struktur Grup

Rincian entitas anak Grup adalah sebagai berikut:

c. The Group Structure

Details of the Group's subsidiaries are as follows:

Kepemilikan langsung/ ***Direct ownership***	**Domisili/** ***Domicile***	**Jenis usaha/** ***Nature of business***	**Persentase kepemilikan efektif/** ***Effective percentage of ownership***	**Mulai beroperasi secara komersial/** ***Start of commercial operations***	**Jumlah aset sebelum eliminasi/** ***Total assets before elimination*** **31 Desember/** ***December 31,*** **2024**	**2023**
PT Arthapurwa Budijaya	Indonesia	Real estat/ *Real estate*	99,90%	-	26.500.628.227	25.962.243.000
PT Singasari Purabuana	Indonesia	Real estat/ *Real estate*	99,93%	-	46.986.106.393	48.111.458.514
PT Kharismatama Niagamakmur	Indonesia	Real estat/ *Real estate*	99,92%	-	105.809.911.687	105.856.887.567

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Grup (lanjutan)

PT Arthapurwa Budijaya ("APB")

APB didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 22 tanggal 20 Juli 1994 Samsul Hadi, S.H. Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-13.928.HT.01.01 Tahun 1994 tanggal 14 September 1994.

Pada tanggal 26 September 2019, Perusahaan melakukan akuisisi saham baru APB sebanyak 24.000 saham atau setara dengan 95,05% saham APB dengan biaya perolehan sebesar Rp24.000.000.000.

Pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan membeli saham APB yang dimiliki oleh Christopher Sumasto Tjia sebanyak 625 saham dengan nilai nominal sebesar Rp625.000.000 dan saham Natalia sebanyak 600 saham dengan nominal Rp600.000.000. Sehingga pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan memiliki kepemilikan saham di APB sebesar 99,90% atau setara dengan 25.225 saham dengan nilai nomimal sebesar Rp25.225.000.000.

Sampai dengan tanggal 30 September 2025, APB belum beroperasi secara komersial.

PT Singasari Purabuana ("SPB")

SPB didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 24 tanggal 12 Januari 1995 dari Samsul Hadi, S.H. Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-5314.HT.01.01 Tahun 1995 tanggal 1 Mei 1995.

Pada tanggal 26 September 2019, Perusahaan melakukan akuisisi saham baru sebanyak 34.500 saham atau setara dengan 96,50% saham SPB dengan biaya perolehan sebesar Rp34.500.000.000.

Pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan membeli saham SPB yang dimiliki oleh Christopher Sumasto Tjia sebanyak 625 saham dengan nilai nominal sebesar Rp625.000.000 dan saham Natalia sebanyak 600 saham dengan nominal Rp600.000.000. Sehingga pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan memiliki kepemilikan saham di SPB atau sebesar 99,93% atau 35.725 saham dengan nilai nonimal sebesar Rp35.725.000.000.

Sampai dengan tanggal 30 September 2025, SPB belum beroperasi secara komersial.

1. GENERAL (continued)

c. The Group Structure (continued)

PT Arthapurwa Budijaya ("APB")

APB was established based on Notarial Deed No. 22 dated July 20, 1994 of Samsul Hadi, S.H. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice of the Republic of Indonesia in its Decree No. C2-13.928.HT.01.01 Year 1994 dated September 14, 1994.

On September 26, 2019, the Company acquired 24,000 new shares of APB, or equivalent to 95.05% of APB shares with an acquisition cost of Rp24,000,000,000.

On September 27, 2019, the Company purchased 625 shares of APB owned by Christopher Sumasto Tjia with a nominal value of Rp625,000,000 and 600 shares owned by Natalia with a nominal value of Rp600,000,000. As a result, on September 27, 2019, the Company had 99.90% ownership in APB or equivalent to 25,225 shares with a nominal value of Rp25,225,000,000.

As at Sept 30, 2025, APB has not yet started its commercial operations.

PT Singasari Purabuana ("SPB")

SPB was established based on Notarial Deed No. 24 dated January 12, 1995 of Samsul Hadi, S.H. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice of the Republic of Indonesia in its Decree No. C2-5314.HT.01.01 Year 1995 dated May 1, 1995.

On September 26, 2019, the Company acquired 34,500 new shares of SPB, or equivalent to 96.50% of SPB shares with an acquisition cost of Rp34,500,000,000.

On September 27, 2019, the Company purchased 625 shares of SPB owned by Christopher Sumasto Tjia with a nominal value of Rp625,000,000 and 600 shares owned by Natalia with a nominal value of Rp600,000,000. As a result, on September 27, 2019, the Company had 99.93% ownership in SPB or equivalent to 35,725 shares with a nominal value of Rp35,725,000,000.

As at Sept 30, 2025, SPB has not yet started its commercial operations.

1. UMUM (lanjutan)

c. Struktur Grup (lanjutan)

PT Kharismatama Niagamakmur ("KNM")

KNM didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 215 tanggal 31 Maret 1995 dari Benny Kristianto, S.H. Akta Pendirian tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-8499.HT.01.01-TH.95 tanggal 13 Juli 1995.

Pada tanggal 26 September 2019, Perusahaan melakukan akuisisi saham baru sebanyak 13.000 saham atau setara dengan 98,48% saham KNM dengan nilai biaya sebesar Rp13.000.000.000.

Pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan membeli 130 saham KNM yang dimiliki oleh Christopher Sumasto Tjia dengan nilai nominal sebesar Rp130.000.000, saham Gunawan sebanyak 50 saham dengan nominal Rp50.000.000 dan saham Francisco Sumasto sebanyak 10 saham dengan nilai nominal Rp10.000.000. Sehingga pada tanggal 27 September 2019, Perusahaan memiliki kepemilikan saham di KNM sebesar 99,92% atau 13.190 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp13.190.000.000.

Sampai dengan tanggal 30 September 2025, KNM belum beroperasi secara komersial.

1. GENERAL (continued)

c. The Group Structure (continued)

PT Kharismatama Niagamakmur ("KNM")

KNM was established based on Notarial Deed No. 215 dated Sept 30, 1995 of Benny Kristianto, S.H. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice of the Republic of Indonesia in its Decree No. C2-8499.HT.01.01-TH.95 dated July 13, 1995.

On September 26, 2019, the Company acquired 13,000 new shares of KNM, or equivalent to 98.48% of KNM shares with an acquisition cost of Rp13,000,000,000.

On September 27, 2019, the Company purchased 130 shares owned by Christopher Sumasto Tjia with a nominal value of Rp130,000,000, 50 shares owned by Gunawan with a nominal value of Rp50,000,000 and 10 shares owned by Francisco Sumasto with a nominal value Rp10,000,000. As a result, on September 27, 2019, the Company had 99.92% ownership in KNM or equivalent to 13,190 shares with a nominal value of Rp13,190,000,000.

As at Sept 30, 2025, KNM has not yet started its commercial operations.

2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI

a. Perubahan Nomenklatur Standar Akuntansi Keuangan Indonesia

Sejalan dengan pengesahan Kerangka Standar Pelaporan Keuangan Indonesia, Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI") menyetujui perubahan nomenklatur Standar Akuntansi Keuangan Indonesia yang mengatur penomoran Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi atas Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK"). Hal ini bertujuan untuk membedakan antara PSAK dan ISAK yang diadopsi dari International Financial Reporting Standards ("IFRS") dan yang tidak. Perubahan nomenklatur Standar Akuntansi Keuangan Indonesia yang berlaku efektif pada 1 Januari 2024, tidak akan mempengaruhi isi masing-masing PSAK dan ISAK.

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STANDARDS

a. Change in the Indonesian Financial Accounting Standards Nomenclature

In line with the ratification of the Indonesian Financial Reporting Standards Framework, the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK-IAI") approved the change in the Indonesian Financial Accounting Standards nomenclature which regulates the numbering of Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations of Financial Accounting Standards ("ISAK"). This aims to differentiate between PSAK and ISAK which are adopted from International Financial Reporting Standards ("IFRS") and to those which are not. The change in the Indonesian Financial Accounting Standards nomenclature, which is effective on January 1, 2024, does not affect the contents of each PSAK and ISAK.

2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI (lanjutan)

b. Amendemen/Penyesuaian Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Dalam tahun berjalan, Grup telah menerapkan sejumlah amendemen/penyesuaian PSAK yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024. Penerapan atas PSAK revisi tidak mengakibatkan perubahan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan pada tahun berjalan atau tahun-tahun sebelumnya.

- PSAK 201 (Amendemen), "Penyajian Laporan Keuangan": Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang

  Amendemen ini hanya mempengaruhi penyajian liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang dalam laporan posisi keuangan dan bukan jumlah atau waktu pengakuan aset, liabilitas, penghasilan atau beban, atau informasi yang diungkapkan mengenai pos-pos tersebut.

  Amendemen tersebut mengklarifikasi bahwa klasifikasi liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang didasarkan pada hak yang ada pada akhir periode pelaporan, menetapkan bahwa klasifikasi tersebut tidak dipengaruhi oleh ekspektasi apakah entitas akan menggunakan haknya untuk menunda penyelesaian suatu liabilitas, menjelaskan bahwa hak tersebut ada jika kovenan dipatuhi pada akhir periode pelaporan, dan memperkenalkan definisi 'penyelesaian' untuk memperjelas bahwa penyelesaian mengacu pada pengalihan ke pihak lain atas kas, instrumen ekuitas, aset dan jasa lainnya.

- PSAK 201 (Amendemen), "Penyajian Laporan Keuangan": Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan

  Amendemen tersebut menetapkan bahwa hanya perjanjian yang harus dipatuhi entitas pada atau sebelum akhir periode pelaporan yang memengaruhi hak entitas untuk menunda penyelesaian liabilitas setidaknya selama dua belas bulan setelah tanggal pelaporan (dan karenanya harus dipertimbangkan dalam menilai klasifikasi liabilitas sebagai lancar atau tidak lancar).

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STANDARDS (continued)

b. Amendments/Improvements to Standards Effective in the Current Year

In the current year, the Group has applied amendments/improvements to PSAK that are relevant to its operations and effective for accounting period beginning on or after January 1, 2024. The adoption of these revised PSAKs does not result in changes to the Group's accounting policies and has no material effect on the amounts reported for the current or prior years.

- *PSAK 201 (Amendment), "Presentation of Financial Statements": Classification of Liabilities as Current or Non-current*

  The amendments affect only the presentation of liabilities as current or non-current in the statement of financial position and not the amount or timing of recognition of any asset, liability, income or expenses, or the information disclosed about those items.

  The amendments clarify that the classification of liabilities as current or non-current is based on rights that are in existence at the end of the reporting period, specify that classification is unaffected by expectations about whether an entity will exercise its right to defer settlement of a liability, explain that rights are in existence if covenants are complied with at the end of the reporting period, and introduce a definition of 'settlement' to make clear that settlement refers to the transfer to the counterparty of cash, equity instruments, other assets or services.

- *PSAK 201 (Amendment), "Presentation of Financial Statements": Non-current Liabilities with Covenants*

  The amendments specify that only covenants that an entity is required to comply with on or before the end of the reporting period affect the entity's right to defer settlement of a liability for at least twelve months after the reporting date (and therefore must be considered in assessing the classification of the liability as current or non-current).

2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI (lanjutan)

b. Amendemen/Penyesuaian Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan (lanjutan)

- PSAK 201 (Amendemen), "Penyajian Laporan Keuangan": Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan (lanjutan)

  Perjanjian tersebut memengaruhi apakah hak tersebut ada pada akhir periode pelaporan, bahkan jika kepatuhan terhadap perjanjian dinilai hanya setelah tanggal pelaporan (misalnya perjanjian berdasarkan posisi keuangan entitas pada tanggal pelaporan yang dinilai kepatuhannya hanya setelah tanggal pelaporan).

  DSAK-IAI juga menetapkan bahwa hak untuk menunda penyelesaian liabilitas setidaknya selama dua belas bulan setelah tanggal pelaporan tidak terpengaruh jika entitas hanya harus mematuhi perjanjian setelah periode pelaporan. Namun, jika hak entitas untuk menunda penyelesaian liabilitas bergantung pada kepatuhan entitas terhadap perjanjian dalam waktu dua belas bulan setelah periode pelaporan, entitas mengungkapkan informasi yang memungkinkan pengguna laporan keuangan memahami risiko liabilitas yang harus dibayar kembali dalam waktu dua belas bulan setelah periode pelaporan. Ini akan mencakup informasi tentang perjanjian (termasuk sifat perjanjian dan kapan entitas diharuskan untuk mematuhinya), jumlah tercatat liabilitas terkait dan fakta serta keadaan, jika ada, yang menunjukkan bahwa entitas mungkin mengalami kesulitan dalam mematuhi perjanjian.

- PSAK 207 (Amendemen), "Laporan Arus Kas" dan PSAK 107 (Amendemen), "Instrumen Keuangan: Pengungkapan": Pengaturan Pembiayaan Pemasok

  Amendemen tersebut menambahkan tujuan pengungkapan pada PSAK 207 yang menyatakan bahwa suatu entitas diharuskan untuk mengungkapkan informasi tentang pengaturan keuangan pemasoknya yang memungkinkan pengguna laporan keuangan untuk menilai dampak pengaturan tersebut terhadap liabilitas dan arus kas entitas.

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STANDARDS (continued)

b. Amendments/Improvements to Standards Effective in the Current Year (continued)

- *PSAK 201 (Amendment), "Presentation of Financial Statements": Non-current Liabilities with Covenants (continued)*

  Such covenants affect whether the right exists at the end of the reporting period, even if compliance with the covenant is assessed only after the reporting date (e.g. a covenant based on the entity's financial position at the reporting date that is assessed for compliance only after the reporting date).

  DSAK-IAI also specifies that the right to defer settlement of a liability for at least twelve months after the reporting date is not affected if an entity only has to comply with a covenant after the reporting period. However, if the entity's right to defer settlement of a liability is subject to the entity complying with covenants within twelve months after the reporting period, an entity discloses information that enables users of financial statements to understand the risk of the liabilities becoming repayable within twelve months after the reporting period. This would include information about the covenants (including the nature of the covenants and when the entity is required to comply with them), the carrying amount of related liabilities and facts and circumstances, if any, that indicate that the entity may have difficulties complying with the covenants.

- *PSAK 207 (Amendment), "Statements of Cash Flows" and PSAK 107 (Amendment), "Financial Instruments: Disclosures": Supplier Finance Arrangements*

  The amendments add a disclosure objective to PSAK 207 stating that an entity is required to disclose information about its supplier finance arrangements that enables users of financial statements to assess the effects of those arrangements on the entity's liabilities and cash flows.

2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI (lanjutan)

b. Amendemen/Penyesuaian Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan (lanjutan)

- PSAK 207 (Amendemen), "Laporan Arus Kas" dan PSAK 107 (Amendemen), "Instrumen Keuangan: Pengungkapan": Pengaturan Pembiayaan Pemasok (lanjutan)

  Selain itu, PSAK 107 diamendemen untuk menambahkan pengaturan keuangan pemasok sebagai contoh dalam persyaratan untuk mengungkapkan informasi tentang paparan entitas terhadap konsentrasi risiko likuiditas.

  Amendemen tersebut berisi ketentuan transisi khusus untuk periode pelaporan tahunan pertama di mana Grup menerapkan amendemen tersebut. Berdasarkan ketentuan transisi, suatu entitas tidak diharuskan untuk mengungkapkan:
  - informasi komparatif untuk setiap periode pelaporan yang disajikan sebelum awal periode pelaporan tahunan di mana entitas pertama kali menerapkan amendemen tersebut.
  - informasi yang diwajibkan oleh PSAK 207:44H(b)(ii)-(iii) pada awal periode pelaporan tahunan di mana entitas pertama kali menerapkan amendemen tersebut.

- PSAK 116 (Amendemen), "Sewa": Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa-Balik

  Amendemen PSAK 116 menambahkan persyaratan pengukuran selanjutnya untuk transaksi jual dan sewa-balik yang memenuhi persyaratan dalam PSAK 115 Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan untuk dicatat sebagai penjualan. Amendemen tersebut mengharuskan penjual-penyewa untuk menentukan 'pembayaran sewa' atau 'pembayaran sewa yang direvisi' sehingga penjual-penyewa tidak mengakui keuntungan atau kerugian yang terkait dengan hak penggunaan yang dimiliki oleh penjual-penyewa, setelah tanggal dimulainya.

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STANDARDS (continued)

b. Amendments/Improvements to Standards Effective in the Current Year (continued)

- *PSAK 207 (Amendment), "Statements of Cash Flows" and PSAK 107 (Amendment), "Financial Instruments: Disclosures": Supplier Finance Arrangements (continued)*

  In addition, PSAK 107 is amended to add supplier finance arrangements as an example within the requirements to disclose information about an entity's exposure to concentration of liquidity risk.

  The amendments contain specific transition provisions for the first annual reporting period in which the Group applies the amendments. Under the transitional provisions an entity is not required to disclose:
  - *comparative information for any reporting periods presented before the beginning of the annual reporting period in which the entity first applies those amendments.*
  - *the information otherwise required by PSAK 207:44H(b)(ii)-(iii) as at the beginning of the annual reporting period in which the entity first applies those amendments.*

- *PSAK 116 (Amendment), "Leases": Lease Liability in a Sale and Leaseback*

  The amendments to PSAK 116 add subsequent measurement requirements for sale and leaseback transactions that satisfy the requirements in PSAK 115 Revenue from Contracts with Customers to be accounted for as a sale. The amendments require the seller-lessee to determine 'lease payments' or 'revised lease payments' such that the seller-lessee does not recognize a gain or loss that relates to the right of use retained by the seller-lessee, after the commencement date.

2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI (lanjutan)

b. Amendemen/Penyesuaian Standar yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan (lanjutan)

- PSAK 116 (Amendemen), "Sewa": Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa-Balik (lanjutan)

  Amendemen tersebut tidak memengaruhi keuntungan atau kerugian yang diakui oleh penjual-penyewa terkait dengan penghentian sebagian atau seluruh sewa. Tanpa persyaratan baru ini, penjual-penyewa bisa mengakui keuntungan atas hak penggunaan yang dimilikinya semata-mata karena pengukuran ulang liabilitas sewa (misalnya, setelah modifikasi sewa atau perubahan jangka waktu sewa) dengan menerapkan persyaratan umum dalam PSAK 116. Hal ini khususnya dapat terjadi dalam sewa-balik yang mencakup pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga.

  Sebagai bagian dari amendemen, DSAK-IAI mengubah Contoh Ilustrasi dalam PSAK 116 dan menambahkan contoh baru untuk mengilustrasikan pengukuran selanjutnya atas aset hak-guna dan liabilitias sewa dalam transaksi jual dan sewa-balik dengan pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga. Contoh ilustrasi tersebut juga mengklarifikasi bahwa liabilitas yang timbul dari transaksi jual dan sewa-balik yang memenuhi syarat sebagai penjualan dengan menerapkan PSAK 115 adalah liabilitas sewa.

  Penjual-penyewa menerapkan amendemen secara retrospektif sesuai dengan PSAK 208 terhadap transaksi jual dan sewa-balik yang dilakukan setelah tanggal penerapan awal, yang didefinisikan sebagai awal periode pelaporan tahunan di mana entitas pertama kali menerapkan PSAK 116.

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STANDARDS (continued)

b. Amendments/Improvements to Standards Effective in the Current Year (continued)

- *PSAK 116 (Amendment), "Leases": Lease Liability in a Sale and Leaseback (continued)*

  The amendments do not affect the gain or loss recognized by the seller-lessee relating to the partial or full termination of a lease. Without these new requirements, a seller-lessee may have recognized a gain on the right of use it retains solely because of a remeasurement of the lease liability (for example, following a lease modification or change in the lease term) applying the general requirements in PSAK 116. This could have been particularly the case in a leaseback that includes variable lease payments that do not depend on an index or rate.

  As part of the amendments, the DSAK-IAI amended an Illustrative Example in PSAK 116 and added a new example to illustrate the subsequent measurement of a right-of-use asset and lease liability in a sale and leaseback transaction with variable lease payments that do not depend on an index or rate. The illustrative examples also clarify that the liability that arises from a sale and leaseback transaction that qualifies as a sale applying PSAK 115 is a lease liability.

  A seller-lessee applies the amendments retrospectively in accordance with PSAK 208 to sale and leaseback transactions entered into after the date of initial application, which is defined as the beginning of the annual reporting period in which the entity first applied PSAK 116.

2. PENERAPAN STANDAR BARU DAN REVISI (lanjutan)

c. Standar dan Amendemen/Penyesuaian Standar Telah Diterbitkan Tapi Belum Diterapkan

Pada tanggal persetujuan laporan keuangan konsolidasian, standar dan amendemen-amendemen atas PSAK yang relevan bagi Grup, yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif, dengan penerapan dini diijinkan, adalah sebagai berikut:

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025

- PSAK 117, "Kontrak Asuransi"
- PSAK 117 (Amendemen), "Kontrak Asuransi", Penerapan Awal PSAK 117 dan PSAK 109 - Informasi Komparatif
- PSAK 221 (Amendemen), "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing": Kekurangan Ketertukaran"

Efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2026

- Amendemen PSAK 109, "Instrumen Keuangan" dan PSAK 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan": Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan
- Penyesuaian Tahunan 2024 terhadap PSAK 107, "Instrumen Keuangan: Pengungkapan", PSAK 109, "Instrumen Keuangan", PSAK 110, "Laporan Keuangan Konsolidasian" dan PSAK 207, "Laporan Arus Kas"

Sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian, dampak dari penerapan standar dan amendemen tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian tidak dapat diketahui atau diestimasi oleh manajemen.

2. ADOPTION OF NEW AND REVISED STANDARDS (continued)

c. Standards and Amendments/Improvements to Standards Issued not yet Adopted

At the date of authorization of these consolidated financial statements, the following standards and amendments to PSAK relevant to the Group were issued but not effective, with early application permitted:

Effective for periods beginning on or after January 1, 2025

- *PSAK 117, "Insurance Contracts"*
- *PSAK 117 (Amendment), "Insurance Contracts", Initial Application of PSAK 117 and PSAK 109 - Comparative Information*
- *PSAK 221 (Amendment), "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates": Lack of Exchangeability*

Effective for periods beginning on or after January 1, 2026

- *Amendments to PSAK 109, "Financial Instruments" and PSAK 107," Financial Instruments: Disclosure": Classification and Measurement of Financial Instruments*
- *2024 Annual Improvements to PSAK 107, "Financial Instruments: Disclosures", PSAK 109, "Financial Instruments", PSAK 110, "Consolidated Financial Statements" and PSAK 207, "Statement of Cash Flows"*

As at the issuance date of the consolidated financial statements, the effects of adopting these standard and amendments on the consolidated financial statements are not known nor reasonably estimable by management.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (“SAK”), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (“DSAK-IAI”) serta peraturan regulator pasar modal untuk entitas yang berada di bawah pengawasannya.

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, kecuali bagi penerapan beberapa SAK yang telah direvisi. Seperti diungkapkan dalam Catatan 2, beberapa standar akuntansi yang telah direvisi dan diterbitkan, diterapkan efektif tanggal 1 Januari 2024.

Grup telah menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan dasar bahwa Grup akan terus mempertahankan kelangsungan usaha.

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, disusun berdasarkan dasar akrual dengan menggunakan konsep harga perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Grup.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

a. Basis of Preparation and Presentation of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (“SAK”), which comprise the Statement of Financial Accounting Standards (“PSAK”) and Interpretations of Statement of Financial Accounting Standard (“ISAK”) issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants (“DSAK- IAI”) and regulations of capital market regulator for entities under its control.

The accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements are consistent with those made in the preparation of the Group’s consolidated financial statements for the year ended December 31, 2023, except for the adoption of several amended SAKs. As disclosed in Note 2, several amended and published accounting standards were adopted effective January 1, 2024.

The Group has prepared the consolidated financial statements on the basis that it will continue to operate as a going concern.

The consolidated financial statements, except for the consolidated statement of cash flows, have been prepared on the accrual basis using the historical cost basis of accounting, except for certain accounts which are measured on the bases described in the related accounting policies for those accounts.

The consolidated statement of cash flows is prepared based on the direct method by classifying cash flows on the basis of operating, investing, and financing activities.

The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah, which is the Group’s functional currency.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

b. Klasifikasi Lancar/Jangka Pendek dan Tidak Lancar/Jangka Panjang

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berdasarkan klasifikasi lancar/tidak lancar atau jangka pendek/jangka panjang.

Suatu aset disajikan lancar bila:
i) akan direalisasi, dijual atau digunakan dalam siklus operasi normal;

ii) untuk diperdagangkan;
iii) akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau kas atau setara kas kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat 12 bulan setelah periode pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan sebagai jangka pendek bila:
i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal;

ii) untuk diperdagangkan;
iii) akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan; atau
iv) tidak ada hak tanpa syarat untuk menangguhkan pelunasannya selama paling tidak 12 bulan setelah periode pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai jangka panjang.

c. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas yang dikendalikan secara langsung ataupun tidak langsung oleh Perusahaan.

Secara spesifik, Grup mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Grup memiliki seluruh hal berikut ini:
i) Kekuasaan atas *investee* (misal, hak yang ada memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*).
ii) Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*.
iii) Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

b. Current and Non-Current Classification

The Group presents assets and liabilities in the consolidated statement of financial position based on current/non-current classification.

An asset is current when it is:
i) expected to be realized or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle;
ii) held primarily for the purpose of trading;
iii) expected to be realized within 12 months after the reporting period, or cash or cash equivalent unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.

All other assets are classified as non-current.

A liability is current when it is:

i) expected to be settled in the normal operating cycle;
ii) held primarily for the purpose of trading;
iii) due to be settled within 12 months after the reporting period; or
iv) there is no unconditional right to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.

All other liabilities are classified as non-current.

c. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities in which the Company has the ability to directly or indirectly exercise control.

Specifically, the Group controls an investee if and only if the Group has:

i) Power over the investee (i.e., existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the investee).
ii) Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee.
iii) The ability to use its power over the investee to affect its returns.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

c. Prinsip-prinsip Konsolidasi (lanjutan)

Grup menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee* jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian.

Ketika Grup memiliki kurang dari hak suara mayoritas, Grup dapat mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah memiliki kekuasaan atas *investee* tersebut:

a. Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara yang lain.
b. Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain.
c. Hak suara dan hak suara potensial Grup.

Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Grup memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban atas entitas anak yang diakuisisi atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan keuangan konsolidasi dari tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Grup menghentikan pengendalian atas entitas anak.

Laporan keuangan entitas anak disusun dengan periode pelaporan yang sama dengan Perusahaan. Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian telah diterapkan secara konsisten oleh Grup, kecuali dinyatakan lain.

Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Grup juga akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi.

Kepentingan nonpengendali mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset neto dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan, secara langsung maupun tidak langsung, pada Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

c. Principles of Consolidation (continued)

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control.

When the Group has less than a majority of the voting or similar right of an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, incuding:

a. The contractual arrangement with the other vote holders of the investee.
b. Rights arising from other contractual arrangements.
c. The Group's voting rights and potential voting rights.

Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the period are included in the consolidated financial statements from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting period as the Company. The accounting policies adopted in preparing the consolidated financial statements have been consistently applied by the Group, unless otherwise stated.

All intra-group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

Non-controlling interest represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiary not attributable directly or indirectly to the Company, which are presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the owner of the Company.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

c. Prinsip-prinsip Konsolidasi (lanjutan)

Kepentingan nonpengendali pada awalnya dapat diukur sebesar nilai wajar atau bagian proporsional kepentingan nonpengendali atas nilai wajar aset neto teridentifikasi pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dibuat untuk masing-masing akuisisi. Kepentingan nonpengendali lain awalnya diukur sebesar nilai wajar. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepentingan tersebut pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya di ekuitas.

Laba atau rugi dan setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemegang saham entitas induk Perusahaan dan pada kepentingan nonpengendali, walaupun hasil di kepentingan nonpengendali mempunyai saldo defisit.

Perubahan kepemilikan pada entitas anak, tanpa kehilangan pengendalian, dihitung sebagai transaksi ekuitas. Jumlah tercatat dari kepemilikan Grup dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan kepentingan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Jika Grup kehilangan pengendalian atas entitas anak, maka Grup:

a. menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
b. menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali;
c. menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
d. mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
e. mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
f. mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian sebagai laba rugi; dan
g. mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan dan kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain atau saldo laba, begitu pula menjadi persyaratan jika Grup akan melepas secara langsung aset atau liabilitas yang terkait.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

c. Principles of Consolidation (continued)

Non-controlling interest may initially be measured at fair value or at the non-controlling interests' proportionate share of the fair value of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement is made on an acquisition-by-acquisition basis. Other non-controlling interests are initially measured at fair value. Subsequent to acquisition, the carrying amount of non-controlling interests is the amount of those interests at initial recognition plus the non-controlling interests' share of subsequent changes in equity.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the equity holders of the Company and to the non-controlling interest, even if this results in the NCI having a deficit balance.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. The carrying amounts of the Group's interest and the non-controlling interests are adjusted to reflect the changes in their relative interests in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to the owners of the Company.

If the Group loses control over a subsidiary, it:

a. derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary;
b. derecognizes the carrying amount of any non-controlling interest;
c. derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;
d. recognizes the fair value of the consideration received;
e. recognizes the fair value of any investment retained;
f. recognizes any gain or loss in profit or loss; and
g. reclassifies the parent's share of components previously recognized in other comprehensive income to profit or loss or retained earnings, as appropriate, as would be required if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

c. Prinsip-prinsip Konsolidasi (lanjutan)

Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk perlakuan akuntansi berikutnya dalam PSAK 109, "Instrumen Keuangan", ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

d. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup:

a. Orang atau anggota keluarga dekatnya yang mempunyai relasi dengan Grup jika orang tersebut:
   i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas Grup;
   ii) memiliki pengaruh signifikan atas Grup; atau
   iii) personil manajemen kunci Grup atau entitas induk Grup.

b. Suatu entitas berelasi dengan Grup jika memenuhi salah satu hal berikut:
   i) entitas dan Grup adalah anggota dari grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lainnya).
   ii) satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu grup, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
   iii) kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
   iv) satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
   v) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari Grup atau entitas yang terkait dengan Grup.
   vi) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a).
   vii) orang yang diidentifikasi dalam huruf a.(i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

c. Principles of Consolidation (continued)

The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under PSAK 109, "Financial Instruments", when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a joint venture.

d. Transactions with Related Parties

A related party is a person or entity that is related to the Group:

a. A person or a close member of that person's family is related to the Group if that person:
   i) has control or joint control over the Group;
   ii) has significant influence over the Group; or
   iii) is a member of the key management personnel of the Group or of a parent of the Group.

b. An entity is related to the Group if any of the following conditions applies:
   i) the entity and the Group are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
   ii) one entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).
   iii) both entities are joint ventures of the same third party.
   iv) one entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
   v) the entity is a post-employment defined benefit plan for the benefit of employees of either the Group or an entity related to the Group.
   vi) the entity is controlled or jointly controlled by a person identified in a).
   vii) a person identified in a.(i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or of a parent of the entity).

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

d. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi (lanjutan)

b. Suatu entitas berelasi dengan Grup jika memenuhi salah satu hal berikut: (lanjutan)
viii) entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada Grup atau kepada entitas induk dari Grup.
ix) entitas yang merupakan entitas anak dari entitas asosiasi atau ventura bersama dari Grup.

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

e. Instrumen Keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang menimbulkan aset keuangan pada satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas pada entitas lain.

Aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada saat Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen tersebut.

Klasifikasi

i. Aset keuangan

Aset keuangan diklasifikasikan pada saat pengakuan awal dan selanjutnya diukur pada (i) biaya perolehan diamortisasi, (ii) nilai wajar melalui laba rugi (“FVTPL”), dan (iii) nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (“FVTOCI”).

Grup mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut dipenuhi:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan pada tanggal tertentu meningkatkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (“SPPI”) dari jumlah pokok terutang.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

d. Transactions with Related Parties (continued)

b. An entity is related to the Group if any of the following conditions applies: (continued)
viii) the entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the Group or to the parent of the Group.
ix) an entity which is a subsidiary of an associate or joint venture of the Group.

Significant transactions with related parties, whether or not made at similar terms and conditions as those done with third parties, are disclosed in the consolidated financial statements.

e. Financial Instruments

A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instrument of another entity.

Financial assets and financial liabilities are recognized on the consolidated statement of financial position when the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Classification

i. Financial assets

Financial assets are classified, at initial recognition, and subsequently measured at (i) amortized cost, (ii) fair value through profit or loss (“FVTPL”), or (iii) fair value through other comprehensive income (“FVTOCI”).

The Group measures financial assets at amortized cost if both of the following conditions are met:

- *The financial asset is held within a business model with the objective to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and*
- *The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest (“SPPI”) on the principal amount outstanding.*

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Klasifikasi (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Agar dapat diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI, aset keuangan harus memiliki arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Pengujian ini dikenal sebagai SPPI testing dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan mengacu kepada bagaimana Grup mengelola aset keuangan untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari memperoleh arus kas kontraktual, menjual aset keuangan atau keduanya.

Aset keuangan Grup terdiri dari kas dan bank, piutang usaha, piutang non-usaha dan aset tidak lancar lainnya yang diklasifikasikan sebagai aset yang diukur dengan biaya diamortisasi. Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada FVTPL dan FVTOCI.

ii. Liabilitas keuangan

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya pada pengakuan awal sebagai (i) liabilitas keuangan diukur pada FVTPL atau (ii) liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan Grup terdiri dari utang usaha, utang non-usaha, beban akrual, utang bank, utang pembiayaan konsumen, liabilitas sewa, dan deposit pelanggan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai FVTPL.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

e. Financial Instruments (continued)

Classification (continued)

i. Financial assets (continued)

In order for a financial asset to be classified and measured at amortized cost or FVTOCI, it needs to give rise to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding. This assessment is referred to as SPPI testing and it is performed at instrument level.

The Group's business model for managing financial assets refers to how it manages its financial assets in order to generate cash flows. The business model determines whether cash flows will result from collecting contractual cash flows, selling the financial assets, or both.

The Group's financial assets consist of cash on hand and in banks, trade receivables, non-trade receivables and other non-current assets classified as financial assets at amortized cost. The Group has no financial assets measured at FVTPL and FVTOCI.

ii. Financial liabilities

The Group classifies its financial liabilities, at initial recognition, as: (i) financial liabilities at FVTPL or (ii) financial liabilities measured at amortized cost.

The Group's financial liabilities consist of trade payables, non-trade payables, accrued expenses, bank loan, consumer financing payable, lease liabilities, and customers' deposits classified as financial liabilities at amortized cost. The Group has no financial liabilities measured at FVTPL.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran

Aset keuangan, kecuali piutang usaha yang diukur sesuai harga transaksi, dan liabilitas keuangan pada awalnya diukur pada nilai wajar. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan dan liabilitas keuangan ditambahkan atau dikurangkan dari nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan, jika diperlukan, pada pengakuan awal.

i. Aset keuangan

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam kurun waktu yang telah ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian yang lazim) diakui padapil tanggal perdagangan, yaitu tanggal Grup berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi setelah pengakuan awal diukur menggunakan metode suku bunga efektif dan merupakan subjek penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui pada laba rugi saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau mengalami penurunan nilai.

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan yang bukan merupakan 1) imbalan kontinjen dari pihak pengakuisisi dalam kombinasi bisnis, 2) dimiliki untuk diperdagangkan, atau 3) ditetapkan sebagai FVTPL, selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan dalam menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset keuangan atau liabilitas keuangan dan dalam pengalokasian dan pengkuan pendapatan bunga atau beban bunga pada laporan laba rugi selama periode relevan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

e. Financial Instruments (continued)

Recognition and Measurement

Financial assets, except for trade receivables which are measured at transaction price, and financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial assets and financial liabilities are added to or deducted from the fair value of the financial assets and financial liabilities, as appropriate, on initial recognition.

i. Financial assets

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within a time frame established by regulation or convention in the marketplace (regular way trades) are recognized on the trade date, i.e., the date that the Group commits to buy or sell the asset.

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the effective interest method and are subject to impairment. Gains and losses are recognized in profit or loss when the asset is derecognized, modified or impaired.

ii. Financial liabilities

Financial liabilities that are not 1) contingent consideration of an acquirer in a business combination, 2) held-for-trading, or 3) designated as at FVTPL, are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Effective Interest Method

Effective interest method is a method used in the calculation of the amortized cost of a financial asset or a financial liability and in the allocation and recognition of the interest income or interest expense in profit or loss over the relevant period.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Metode Suku Bunga Efektif (lanjutan)

Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari aset atau liabilitas keuangan dengan jumlah tercatat bruto aset keuangan atau biaya perolehan diamortisasi dari liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, entitas mengestimasi arus kas ekspektasian dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dari instrumen keuangan tersebut (sebagai contoh, percepatan pelunasan, perpanjangan, opsi beli dan opsi-opsi serupa), tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit ekspektasian. Perhitungan mencakup seluruh *fee* (imbalan) dan komisi yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lainnya.

Saling Hapus dari Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan.

Hak saling hapus harus ada pada saat ini dan tidak bersifat kontinjen atas terjadinya suatu peristiwa di masa depan dan harus dapat dieksekusi oleh pihak lawan, baik dalam situasi bisnis normal dan dalam peristiwa gagal bayar, peristiwa kepailitan atau kebangkrutan.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui cadangan untuk kerugian kredit ekspektasian (“ECL”) atas instrumen keuangan yang diukur pada biaya amortisasi.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

e. Financial Instruments (continued)

Effective Interest Method (continued)

The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial asset or financial liability to the gross carrying amount of a financial asset or to the amortized cost of a financial liability. When calculating the effective interest rate, an entity shall estimate the expected cash flows by considering all the contractual terms of the financial instrument (for example, prepayment, extension, call and similar options) but shall not consider the expected credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or discounts.

Offsetting of Financial Instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated statement of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

A right to offset must be available today rather than being contingent on a future event and must be exercisable by any of the counterparties, both in the normal course of business and in the event of default, insolvency or bankruptcy.

Impairment of Financial Assets

The Group recognizes an allowance for expected credit losses (“ECL”) on financial instruments that are measured at amortized cost.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian merupakan fungsi dari probability of default, loss given default (yaitu besarnya kerugian jika terjadi gagal bayar) dan eksposur pada gagal bayar. Penilaian probability of default dan loss given default berdasarkan data historis yang disesuaikan dengan informasi masa depan. Adapun eksposur atas gagal bayar, untuk aset keuangan, diwakili oleh nilai tercatat bruto aset pada tanggal pelaporan; untuk kontrak jaminan keuangan, eksposur mencakup jumlah yang ditarik pada tanggal pelaporan, ditambah dengan jumlah yang diperkirakan akan ditarik di masa depan sebelum tanggal gagal bayar yang ditentukan berdasarkan tren historis, pemahaman Grup mengenai kebutuhan pembiayaan masa depan yang spesifik dari debiturnya, dan informasi perkiraan masa depan lainnya yang relevan.

ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang tertuang dalam kontrak dan seluruh arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan diterima tersebut mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau perluasan perbaikan risiko-kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontrak.

ECL diakui dalam dua tahap. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang tidak mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, ECL dilakukan untuk kerugian kredit yang diakibatkan oleh peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam 12 bulan ke depan (ECL 12 bulan). Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian dilakukan sepanjang sisa umurnya, terlepas dari waktu terjadinya gagal bayar (ECL sepanjang umurnya).

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

e. Financial Instruments (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

The measurement of expected credit losses is a function of the probability of default, loss given default (i.e. the magnitude of the loss if there is a default) and the exposure at default. The assessment of the probability of default and loss given default is based on historical data adjusted by forward-looking information. As for the exposure at default, for financial assets, this is represented by the assets' gross carrying amount at the reporting date; for financial guarantee contracts, the exposure includes the amount drawn down as at the reporting date, together with any additional amounts expected to be drawn down in the future by default date determined based on historical trend, the Group's understanding of the specific future financing needs of the debtors, and other relevant forward-looking information.

ECL are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at an approximation of the original effective interest rate. The expected cash flows will include cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.

ECL are recognized in two stages. For credit exposures for which there has not been a significant increase in credit risk since initial recognition, ECL are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month ECL). For those credit exposures for which there has been a significant increase in credit risk since initial recognition, a loss allowance is required for credit losses expected over the remaining life of the exposure, irrespective of the timing of the default (a lifetime ECL).

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Karena piutang usaha tidak memiliki komponen pembiayaan signifikan, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam perhitungan ECL. Oleh karena itu, Grup tidak menelusuri perubahan dalam risiko kredit, namun justru mengakui penyisihan kerugian berdasarkan ECL sepanjang umurnya pada setiap tanggal pelaporan. Grup membentuk matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit masa lampau, disesuaikan dengan perkiraan masa depan (forward-looking) atas faktor yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

Peningkatan risiko kredit secara signifikan

Dalam menilai apakah risiko kredit pada instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal, Grup membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pengakuan awal. Dalam melakukan penilaian, Grup mempertimbangkan baik informasi kuantitatif maupun kualitatif yang wajar dan mendukung, termasuk pengalaman historis dan informasi bersifat perkiraan masa depan, yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan. Informasi masa depan yang dipertimbangkan mencakup prospek masa depan industri di mana debitur Grup beroperasi, yang diperoleh dari laporan ahli ekonomi, analis keuangan, badan pemerintah, lembaga terkait, dan organisasi serupa lainnya, serta pertimbangan berbagai sumber eksternal aktual dan prakiraan informasi ekonomi yang terkait dengan operasi inti Grup.

Secara khusus, informasi berikut diperhitungkan ketika menilai apakah risiko kredit telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal: (a) indikasi pihak peminjam atau kelompok pihak peminjam mengalami kesulitan keuangan signifikan, (b) wanprestasi atau tunggakan pembayaran bunga atau pokok, (c) kemungkinan bahwa mereka akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan (d) di mana data yang dapat diobservasi mengindikasikan bahwa ada terukur penurunan arus kas estimasi masa mendatang, seperti perubahan tunggakan atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

e. Financial Instruments (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

Because its trade receivables do not contain significant financing component, the Group applies a simplified approach in calculating ECL. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECL at each reporting date. The Group established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment.

Significant increase in credit risk

In assessing whether the credit risk on a financial instrument has increased significantly since initial recognition, the Group compares the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition. In making this assessment, the Group considers both quantitative and qualitative information that is reasonable and supportable, including historical experience and forward-looking information that is available without undue cost or effort. Forward-looking information considered includes the future prospects of the industries in which the Group's debtors operate, obtained from economic expert reports, financial analysts, governmental bodies, relevant think-tanks and other similar organizations, as well as consideration of various external sources of actual and forecast economic information that relate to the Group's core operations.

In particular, the following information is taken into account when assessing whether credit risk has increased significantly since initial recognition: (a) indications that the debtors or a group of debtors is experiencing significant financial difficulty, (b) default or delinquency in interest or principal payments, (c) the probability that they will enter bankruptcy or other financial reorganization and (d) where observable data indicate that there is a measurable decrease in the estimated future cash flows, such as changes in arrears or economic conditions that correlate with defaults.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Definisi gagal bayar

Grup menganggap hal-hal berikut ini merupakan peristiwa gagal bayar untuk tujuan manajemen risiko kredit internal karena pengalaman historis menunjukkan bahwa aset keuangan yang memenuhi salah satu kriteria berikut umumnya tidak dapat dipulihkan:

- ketika terdapat pelanggaran persyaratan keuangan oleh debitur; atau
- informasi yang dikembangkan secara internal atau diperoleh dari sumber eksternal menunjukkan bahwa debitur kemungkinan tidak akan membayar kreditornya, termasuk Grup, secara penuh (tanpa memperhitungkan jaminan yang dimiliki oleh Grup).

Terlepas dari analisis di atas, Grup menganggap bahwa gagal bayar telah terjadi ketika aset keuangan tertunggak lebih dari 90 hari kecuali jika Grup memiliki informasi yang wajar dan terdukung untuk menunjukkan bahwa kriteria yang lebih panjang lebih tepat.

Aset keuangan memburuk

Aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit ketika satu atau lebih peristiwa yang memiliki dampak buruk pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan tersebut telah terjadi. Bukti bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai termasuk data yang dapat diobservasi tentang peristiwa berikut:

- kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau peminjam;
- pelanggaran kontrak, seperti peristiwa gagal bayar atau tunggakan;
- pihak pemberi pinjaman, untuk alasan ekonomik atau kontraktual sehubungan dengan kesulitan keuangan yang dialami pihak peminjam, telah memberikan konsesi pada pihak peminjam yang tidak mungkin diberikan jika pihak peminjam tidak mengalami kesulitan tersebut;

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

e. Financial Instruments (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

Definition of default

The Group considers the following as constituting an event of default for internal credit risk management purposes as historical experience indicates that financial assets that meet either of the following criteria are generally not recoverable:

- *when there is a breach of financial covenants by the debtor; or*
- *information developed internally or obtained from external sources indicates that the debtor is unlikely to pay its creditors, including the Group, in full (without taking into account any collateral held by the Group).*

Irrespective of the above analysis, the Group considers that default has occurred when a financial asset is more than 90 days past due unless the Group has reasonable and supportable information to demonstrate that a more lagging default criterion is more appropriate.

Credit-impaired financial assets

A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of that financial asset have occurred. Evidence that a financial asset is credit-impaired includes observable data about the following events:

- *significant financial difficulty of the issuer or the borrower;*
- *a breach of contract, such as a default or past due event;*
- *the lender(s) of the borrower, for economic or contractual reasons relating to the borrower's financial difficulty, having granted to the borrower a concession(s) that the lender(s) would not otherwise consider;*

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Aset keuangan memburuk (lanjutan)

Aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit ketika satu atau lebih peristiwa yang memiliki dampak buruk pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan tersebut telah terjadi. Bukti bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai termasuk data yang dapat diobservasi tentang peristiwa berikut: (lanjutan)

- terjadi kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya;
- hilangnya pasar aktif untuk aset keuangan itu akibat kesulitan keuangan; atau
- pembelian atau penerbitan aset keuangan dengan diskon sangat besar yang mencerminkan kerugian kredit yang terjadi.

Grup mengakui keuntungan atau kerugian penurunan nilai dalam laba rugi untuk semua instrumen keuangan dengan penyesuaian terkait ke jumlah tercatat melalui akun cadangan kerugian dan tidak mengurangi nilai tercatat aset keuangan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Penghentian Pengakuan

i. Aset keuangan

Suatu aset keuangan, atau mana yang berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis, dihentikan pengakuannya pada saat:

a. hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

e. Financial Instruments (continued)

Impairment of Financial Assets (continued)

Credit-impaired financial assets (continued)

A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of that financial asset have occurred. Evidence that a financial asset is credit-impaired includes observable data about the following events: (continued)

- *it is becoming probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganization;*
- *the disappearance of an active market for that financial asset because of financial difficulties; or*
- *the purchase or origination of a financial asset at a deep discount that reflects the incurred credit losses.*

The Group recognizes an impairment gain or loss in profit or loss for all financial instruments with a corresponding adjustment to their carrying amount through a loss allowance account and does not reduce the carrying amount of the financial asset in the consolidated statement of financial position.

Derecognition

i. Financial assets

A financial asset, or where applicable a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets, is derecognized when:

a. the contractual rights to receive cash flows from the financial asset have expired; or

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Suatu aset keuangan, atau mana yang berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis, dihentikan pengakuannya pada saat: (lanjutan)

b. Grup mengalihkan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tanpa penundaan yang material kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (i) secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (ii) secara substansial tidak mengalihkan dan tidak mempertahankan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mengalihkan pengendalian atas aset keuangan tersebut.

Ketika Grup telah mengalihkan hak untuk menerima arus kas dari suatu aset atau telah menandatangani kesepakatan pelepasan (*pass-through arrangement*), dan secara substansial tidak mengalihkan dan tidak mempertahankan seluruh risiko dan manfaat atas aset keuangan, maupun tidak mengalihkan pengendalian atas aset, aset tersebut diakui sejauh keterlibatan berkelanjutan Grup terhadap aset keuangan tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah dari jumlah tercatat aset dan jumlah maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali. Dalam hal ini, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang dialihkan dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan liabilitas yang masih dipertahankan Grup.

Pada penghentian pengakuan aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, perbedaan antara nilai tercatat aset dan jumlah imbalan yang diterima dan piutang diakui dalam laba rugi.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

e. Financial Instruments (continued)

Derecognition (continued)

i. Financial assets (continued)

A financial asset, or where applicable a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets, is derecognized when: (continued)

b. the Group has transferred its contractual rights to receive cash flows from the financial asset or has assumed an obligation to pay them in full without material delay to a third party under a "pass-through" arrangement and either (i) has transferred substantially all the risks and rewards of the financial asset, or (ii) has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the financial asset, but has transferred control of the financial asset.

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, and has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset nor transferred control of the asset, the asset is recognized to the extent of the Group's continuing involvement in the asset.

Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration that the Group could be required to repay. In that case, the Group also recognizes an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained.

On derecognition of a financial asset measured at amortized cost, the difference between the asset's carrying amount and the sum of the consideration received and receivable is recognized in profit or loss.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Ketika liabilitas keuangan saat ini digantikan dengan yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru.

Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

f. Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur di antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar didasarkan pada asumsi bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas akan terjadi:

1. di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut atau;
2. jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Grup harus memiliki akses ke pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan.

Nilai wajar aset atau liabilitas diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

e. Financial Instruments (continued)

Derecognition (continued)

ii. Financial liabilities

A financial liability is derecognized when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as a derecognition of the original liability and the recognition of a new liability.

The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

f. Fair Value Measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

1. in the principal market for the asset or liability or;
2. in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

The principal or the most advantageous market must be accessible to the Group.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their best economic interest.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

f. Pengukuran Nilai Wajar (lanjutan)

Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan dimana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Pengukuran nilai wajar aset non-keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomik dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya, atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Seluruh aset dan liabilitas, baik yang diukur pada nilai wajar, atau dimana nilai wajar aset atau liabilitas tersebut diungkapkan, dikategorikan dalam hirarki nilai wajar, berdasarkan tingkat input terendah yang signifikan terhadap keseluruhan pengukuran, sebagai berikut:

1. Level 1 - Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) dipasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;
2. Level 2 - Teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar dapat diobservasi, baik secara langsung maupun tidak langsung;
3. Level 3 - Teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar tidak dapat diobservasi.

Untuk aset dan liabilitas yang diukur pada nilai wajar secara berulang dalam laporan keuangan konsolidasian, maka Grup menentukan apakah telah terjadi perpindahan di antara level hirarki nilai wajar dengan cara menilai kembali pengkategorian tingkat nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan.

Tim pelaporan keuangan Grup bertanggung-jawab atas penilaian dalam menentukan kebijakan dan prosedur untuk pengukuran nilai wajar berulang, seperti properti investasi.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

f. Fair Value Measurement (continued)

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorized within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to fair value measurement as a whole:

1. Level 1 - Quoted (unadjusted) market prices in active markets for identical assets or liabilities;
2. Level 2 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is directly or indirectly observable;
3. Level 3 - Valuation techniques for which the lowest level input that is significant to the fair value measurement is unobservable.

For assets and liabilities that are recognized in the consolidated financial statements on a recurring basis, the Group determines whether transfers have occurred between levels in the hierarchy by reassessing categorization at the end of each reporting period.

The Group's financial reporting team in charge of valuation determines the policies and procedures for recurring fair value measurement, such as investment property.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

f. Pengukuran Nilai Wajar (lanjutan)

Penilai eksternal terlibat dalam penilaian aset signifikan, terutama properti investasi. Keterlibatan penilai eksternal ditentukan setiap tahun setelah dibahas dan disetujui oleh Direksi Perusahaan. Kriteria pemilihan termasuk pengetahuan pasar, reputasi, independensi dan kemampuan mematuhi standar profesi. Metode penilaian dan input yang digunakan dibahas dan diputuskan bersama oleh Grup dan penilai eksternal.

Untuk tujuan pengungkapan nilai wajar, Grup mementukan klasifikasi aset dan liabilitas berdasarkan sifat, karakteristik dan risikonya dan level pada hierarki nilai wajar sebagaimana dijelaskan diatas.

g. Kas dan bank

Dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, kas dan bank terdiri dari saldo kas yang tidak dijaminkan atau dibatasi penggunaannya dan memiliki risiko perubahan nilai yang tidak signifikan.

h. Persediaan

Persediaan terdiri dari bangunan yang siap dijual (rusunami, perumahan, dan ruko), bangunan dan tanah yang sedang dikembangkan, serta tanah yang belum dikembangkan, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah.

Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan. Grup menetapkan penyisihan untuk nilai realisasi neto persediaan berdasarkan hasil penelaahan berkala atas kondisi fisik dan nilai realisasi neto persediaan.

Bangunan Siap untuk Dijual

Bangunan yang siap dijual terdiri dari rusunami, perumahan, dan ruko.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

f. Fair Value Measurement (continued)

External valuers are involved in the valuation of significant assets, in particular, investment properties. Involvement of external valuers is decided upon annually after discussion with and approval by the Company's Board of Directors. Selection criteria include market knowledge, reputation, independence and whether professional standards are maintained. Valuation techniques and inputs to use were discussed and decided by the Group and external valuers.

For the purpose of fair value disclosures, the Group has determined classes of assets and liabilities on the basis of the nature, characteristics and risks of the asset or liability and the level of the fair value hierarchy as explained above.

g. Cash on hand and in banks

In the consolidated statement of financial position, cash on hand and in banks consist of cash balances that are neither pledged as collateral nor restricted in use and are subject to an insignificant risk of changes in value.

h. Inventories

Inventories consisting of buildings that are ready for sale (flat, residences, and shophouses), building and land under development, and land not yet developed, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less estimated costs to complete and the estimated costs to sell. The Group provides allowance for net realizable value of inventories based on periodic reviews of the physical conditions and net realizable values of the inventories.

Buildings Ready for Sale

Buildings that are ready for sale consisting of flat, residences and shouphouses.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

h. Persediaan (lanjutan)

Bangunan dan Tanah yang Sedang Dikembangkan

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan, biaya konstruksi, biaya lain-lain terkait dengan pengembangan dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke aset bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dimatangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikembangkan pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

Tanah yang Belum Dikembangkan

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto mana yang lebih rendah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah and akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai.

i. Uang Muka dan Biaya Dibayar Di Muka

Uang muka dicatat pada saat terjadinya.

Biaya dibayar di muka diamortisasi dan dibebankan pada operasi selama periode manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

h. Inventories (continued)

Building and Land Under Development

The cost of building under development consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development and borrowing costs, and is transferred to buildings that are ready for sale account when the development of the land and construction of buildings are completed and ready for sale.

The cost of land under development consists of cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets and borrowing costs. The cost of land under development is transferred to the buildings under development account when the development is completed.

Land Not Yet Developed

Land not yet developed are undeveloped raw land and is stated at acquisition cost or net realizable value whichever is lower. The cost of land not yet developed consists of pre-acquisition and acquisition costs and its transferred to the land under development account when the land development will begins.

i. Advances and Prepaid Expenses

Advances are recorded as incurred.

Prepaid expenses are amortized and charged to operations over the periods benefited using the straight-line method.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (Continued)

j. Aset Tetap

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, kecuali untuk tanah yang tidak disusutkan. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap pada saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Demikian pula, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan.

Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan lainnya yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

j. Fixed Assets

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and any impairment loss, except for land which is not depreciated. Such cost includes the cost of replacing part of the fixed asset when the cost is incurred, if the recognition criteria are met. Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the assets as a replacement if the recognition criteria are met.

All other repairs and maintenance costs that do not meet the recognition criteria are recognized in profit or loss as incurred.

Depreciation is computed using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets as follows:

	Tahun/*Years*	
Hak atas tanah	20	*Land right*
Bangunan	10	*Buildings*
Peralatan kantor	4 - 8	*Office equipment*
Peralatan proyek	4	*Project equipment*
Kendaraan	4 - 8	*Vehicles*

Biaya pengurusan legal hak atas tanah ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah. Biaya pengurusan perpanjangan atau pembaharuan legal hak atas tanah diakui sebagai aset takberwujud dan diamortisasi sepanjang umur hukum hak atau umur ekonomis tanah, mana yang lebih pendek.

Grup menganalisis fakta dan keadaan untuk masing-masing jenis hak atas tanah dalam menentukan akuntansi untuk masing-masing hak atas tanah tersebut sehingga dapat merepresentasikan dengan tepat suatu kejadian atau transaksi ekonomik yang mendasarinya. Jika hak atas tanah tersebut tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar kepada Grup, melainkan mengalihkan hak untuk menggunakan aset pendasar, Grup menerapkan perlakuan akuntansi atas transaksi tersebut sebagai sewa berdasarkan PSAK 116, “Sewa”. Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Grup menerapkan PSAK 216, “Aset Tetap”.

Costs associated with the acquisition of legal right of land when the land was first acquired are recognized as part of the cost of land. Costs associated with the extension or renewal of legal right of land are recognized as an intangible asset and amortized over the legal life of the land rights or economic life of the land, whichever is shorter.

The Group analyzes the facts and circumstances for each type of land rights in determining the accounting for each of these land rights so that it can accurately represent an underlying economic event or transaction. If the land rights do not transfer control of the underlying assets to the Group, but gives the rights to use the underlying assets, the Group applies the accounting treatment of these transactions as leases under PSAK 116, “Leases”. If land rights are substantially similar to land purchases, the Group applies PSAK 216, “Property, Plant and Equipment”.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

j. Aset Tetap (lanjutan)

Aset dalam penyelesaian dicatat sebesar harga perolehan, dikurangi kerugian penurunan nilai yang diakui. Biaya perolehan termasuk biaya profesional dan untuk aset kualifikasian, biaya pinjaman yang dikapitalisasi sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup. Penyusutan aset dimulai saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai dengan tujuannya, yaitu pada saat aset tersebut berada pada lokasi dan kondisi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai dengan keinginan dan maksud manajemen.

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Nilai residu, umur manfaat aset dan metode penyusutan ditelaah dan jika perlu disesuaikan pada akhir periode pelaporan.

k. Properti investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya.

Properti investasi awalnya diukur berdasarkan biayanya, termasuk biaya transaksi yang terkait dan biaya pinjaman yang berlaku.

Setelah pengakuan awal, properti investasi dicatat pada nilai wajar

Nilai wajar didasarkan kepada harga pasar aktif, disesuaikan, jika perlu, dengan perbedaan alam, lokasi atau kondisi dari asset tersebut. Jika informasi tersebut tidak tersedia, Grup menggunakan metode penilaian alternatif, seperti harga terbaru di pasar yang kurang aktif atau projeksi arus kas yang didiskontokan. Penilaian dilakukan pada tanggal posisi keuangan oleh penilai ahli dengan kualifikasi yang diakui dan relevan dan memiliki pengalaman terbaru atas lokasi dan kategori dari properti investasi dinilai. Penilaian ini membentuk dasar untuk nilai tercatat pada laporan keuangan konsolidasian.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

j. Fixed Assets (Continued)

Construction in progress are stated at cost, less any recognized impairment loss. Cost includes professional fees and, for qualifying assets, borrowing costs capitalized in accordance with the Group's accounting policy. Depreciation of an asset commences when the assets are ready for their intended use, such as when it is in the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

An item of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset is included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the asset is derecognized.

The assets' residual values, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at the end of the reporting period.

k. Investment properties

Investment properties are properties (land or a building - or part of a building - or both) held to earn rentals or for capital appreciation or both.

Investment property is measured initially at its cost, including related transaction costs and where applicable borrowing costs.

After initial recognition, investment properties is carried at fair value.

Fair value is based on active market prices, adjusted, if necessary, for differences in the nature, location or condition of the specific asset. If this information is not available, the Group uses alternative valuation methods, such as recent prices on less active markets or discounted cash flow projections. Valuations are performed as at the financial position date by professional valuers who hold recognized and relevant professional qualifications and have recent experience in the location and category of the investment property being valued. These valuations form the basis for the carrying amounts in the consolidated financial statements.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

k. Properti investasi (lanjutan)

Perubahan nilai wajar diakui di laporan laba rugi konsolidasian dan penghasilan komprehensif lain.

Penambahan selanjutnya dikapitalisasi ke nilai tercatat aset hanya ketika ada keuntungan ekonomi di masa yang akan datang dapat dinikmati oleh Grup dari penambahan tersebut dan hal tersebut dapat diukur secara andal. Biaya perbaikan dan perawatan lainnya akan menjadi biaya saat terjadi. Ketika bagian dari properti investasi digantikan, nilai tercatat dari bagian yang digantikan tersebut akan dihapus.

l. Sewa

Sebagai Penyewa

Grup menilai apakah sebuah kontrak mengandung sewa, pada tanggal insepsi kontrak. Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa terkait sehubungan dengan seluruh kesepakatan sewa di mana Perusahaan merupakan penyewa, kecuali untuk sewa jangka-pendek (yang didefinisikan sebagai sewa yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang) dan sewa yang aset pendasarnya bernilai-rendah. Untuk sewa-sewa tersebut, Grup mengakui pembayaran sewa sebagai beban operasi secara garis lurus selama masa sewa kecuali dasar sistematis lainnya lebih merepresentasikan pola konsumsi manfaat penyewa dari aset sewa.

Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini pembayaran sewa masa depan yang belum dibayarkan pada tanggal permulaan, yang didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa. Jika suku bunga ini tidak dapat ditentukan, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental khusus untuk penyewa.

Bunga pinjaman inkremental bergantung pada jangka waktu, mata uang dan tanggal mulai sewa, dan ditentukan berdasarkan serangkaian input, termasuk: tingkat bebas risiko berdasarkan suku bunga obligasi pemerintah; penyesuaian risiko khusus negara; penyesuaian risiko kredit berdasarkan imbal hasil obligasi; dan penyesuaian khusus entitas ketika profil risiko entitas yang melakukan perjanjian sewa berbeda dengan Grup dan sewa tersebut tidak memperoleh manfaat atas jaminan dari Grup.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

k. Investment properties (continued)

Changes in fair values are recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Subsequent expenditure is capitalized to the asset's carrying amount only when it is probable that future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other repairs and maintenance costs are expensed when incurred. When part of an investment property is replaced, the carrying amount of the replaced part is derecognized.

l. Leases

As Lessee

The Group assesses whether a contract is or contains a lease, at the inception of the contract. The Group recognizes a right-of-use asset and a corresponding lease liability with respect to all lease arrangements in which it is the lessee, except for short-term leases (defined as leases with a lease term of 12 months or less) and leases of low value assets. For these leases, the Group recognizes the lease payments as an operating expense on a straight-line basis over the term of the lease unless another systematic basis is more representative of the time pattern in which economic benefits from the leased assets are consumed.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted by using the rate implicit in the lease. If this rate cannot be readily determined, the Group uses the incremental borrowing rate specific to the lessee.

The incremental borrowing rate depends on the term, currency and start date of the lease and is determined based on a series of inputs including: the risk-free rate based on government bond rates; a country-specific risk adjustment; a credit risk adjustment based on bond yields; and an entity-specific adjustment when the risk profile of the entity that enters into the lease is different to that of the Group and the lease does not benefit from a guarantee from the Group.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

l. Sewa (lanjutan)

Sebagai Penyewa (lanjutan)

Pembayaran sewa yang diperhitungkan dalam pengukuran liabilitas sewa terdiri atas:

- pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara-substansi), dikurangi insentif sewa;
- pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dalam jaminan nilai residual;
- harga eksekusi opsi beli jika penyewa cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- pembayaran penalti karena penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan penyewa mengeksekusi opsi untuk menghentikan sewa.

Liabilitas sewa disajikan sebagai pos terpisah dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Liabilitas sewa selanjutnya diukur dengan meningkatkan jumlah tercatat untuk merefleksikan bunga atas liabilitas sewa (menggunakan metode suku bunga efektif) dan dengan mengurangi jumlah tercatat untuk merefleksikan sewa yang telah dibayar.

Setiap pembayaran sewa dialokasikan antara liabilitas dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

Grup mengukur kembali liabilitas sewa (dan melakukan penyesuaian terkait terhadap aset hak-guna) jika:

- terdapat perubahan dalam masa sewa atau perubahan dalam penilaian atas eksekusi opsi pembelian, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revision;

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

l. Lease (continued)

As Lessee (continued)

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise:

- *fixed lease payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives;*
- *variable lease payments that depend on an index or rate, initially measured using the index or rate at the commencement date;*
- *the amount expected to be payable by the lessee under residual value guarantees;*
- *the exercise price of purchase options, if the lessee is reasonably certain to exercise the options; and*
- *payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the exercise of an option to terminate the lease.*

The lease liability is presented as a separate line in the consolidated statement of financial position.

The lease liability is subsequently measured by increasing the carrying amount to reflect the interest on the lease liability (using the effective interest method) and by reducing the carrying amount to reflect the lease payments made.

Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

The Group remeasures the lease liability (and makes a corresponding adjustment to the related right-of-use assets) whenever:

- *the lease term has changed or there is a change in the assessment of the exercise of a purchase option, in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate;*

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

I. Sewa (lanjutan)

Sebagai Penyewa (lanjutan)

Grup mengukur kembali liabilitas sewa (dan melakukan penyesuaian terkait terhadap aset hak-guna) jika: (lanjutan)

- terdapat perubahan sewa masa depan sebagai akibat dari perubahan indeks atau perubahan perkiraan pembayaran berdasarkan nilai residual jaminan di mana liabilitas sewa diukur kembali dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto awal (kecuali jika pembayaran sewa berubah karena perubahan suku bunga mengambang, di mana tingkat diskonto revisian digunakan), atau
- kontrak sewa dimodifikasi dan modifikasi sewa tidak dicatat sebagai sewa terpisah, di mana liabilitas sewa diukur dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian.

Grup tidak melakukan penyesuaian tersebut selama periode yang disajikan.

Aset hak-guna terdiri dari pengukuran awal atas liabilitas sewa, pembayaran sewa yang dilakukan pada saat atau sebelum permulaan sewa dan biaya langsung awal. Aset hak-guna selanjutnya diukur sebesar biaya dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai.

Aset hak-guna disusutkan secara garis lurus selama jangka waktu sewa yang lebih pendek dan estimasi masa manfaat aset, sebagai berikut:

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

I. Lease (continued)

As Lessee (continued)

The Group remeasures the lease liability (and makes a corresponding adjustment to the related right-of-use assets) whenever: (continued)

- *the lease payments change due to changes in an index or rate or a change in expected payment under a guaranteed residual value, in which cases the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using the initial discount rate (unless the lease payments change is due to a change in a floating interest rate, in which case a revised discount rate is used); or*
- *a lease contract is modified and the lease modification is not accounted for as a separate lease in which case the lease liability is remeasured by discounting the revised lease payments using a revised discount rate.*

The Group did not make any such adjustment during the periods presented.

The right-of-use assets comprise the initial measurements of the corresponding lease liability, lease payments made at or before the commencement day and any initial direct costs. They are subsequently measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Right-of-use asset is depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term and the estimated useful life of the asset, as follows:

	Tahun/*Years*	
Ruang kantor	2-5	*Office space*

Grup menerapkan PSAK 236 untuk menentukan apakah aset hak-guna mengalami penurunan nilai dan mencatat kerugian penurunan nilai yang teridentifikasi sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan penurunan nilai aset non-keuangan.

The Group applies PSAK 236 to determine whether a right-of-use asset is impaired and accounts for any identified impairment loss as described in the impairment of non-financial assets policy.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

m. Imbalan Kerja

Liabilitas Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek adalah imbalan kerja yang jatuh tempo dalam jangka waktu dua belas bulan setelah akhir periode pelaporan dan diakui pada saat pekerja telah memberikan jasa kerjanya. Kewajiban diakui ketika karyawan memberikan jasa kepada Grup dimana semua perubahan pada nilai bawaan dari kewajiban diakui pada laba rugi.

Hak karyawan atas cuti tahunan diakui ketika karyawan mendapat hak. Provisi dibuat untuk liabilitas cuti tahunan akibat jasa yang diserahkan oleh karyawan sampai tanggal periode pelaporan.

Imbalan Pasca kerja Program Imbalan Pasti

Grup mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-Undang No. 6 tahun 2023 tentang tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 tahun 2022 Cipta Kerja. Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Grup ditentukan melalui perhitungan aktuaria secara periodik dengan menggunakan metode *projected-unit credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan diakui dalam penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya untuk mencerminkan liabilitas pensiun yang diakui pada laporan keuangan konsolidasian untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit. Pengukuran kembali diakui sebagai pos terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

m. Employee Benefits

Short-term Employee Benefits

Short-term employee benefits are employee benefits which are due for payment within twelve months after the reporting period and recognized when the employees have rendered this related service. Liabilities are recognized when the employee renders services to the Group where all changes in the carrying amount of the liability are recognized in profit or loss.

Employee entitlements to annual leave are recognized when they accrue to employees. A provision is made for the estimated liability for annual leave as a result of services rendered by employees up to the end of the reporting period.

Defined Benefit Plan

The Group recognized unfunded employee benefits liability in accordance with Law No. 6 of 2023 concerning the Stipulation of Government Regulation in Lieu of Law No. 2 of 2022 on Job Creation. Pension costs under the Group's defined benefit pension plans are determined by periodic actuarial calculation using the projected-unit-credit method and applying the assumptions on discount rate and annual rate of increase in compensation.

Remeasurement, comprising actuarial gains and losses, is reflected immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur in order for the pension liability recognized in the consolidated statement of financial position to reflect the full value of the plan deficit. Remeasurement recognized in other comprehensive income is reflected immediately as a separate item under other comprehensive income in equity and will not be reclassified to profit or loss.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

m. Imbalan Kerja (lanjutan)

Imbalan Pasca kerja Program Imbalan Pasti

Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi ketika terjadi amendemen program atau kurtailmen, atau ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi terkait atau pesangon, jika lebih dahulu.

Bunga neto dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto terhadap liabilitas imbalan pasti. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian)
- Beban bunga
- Pengukuran kembali

Grup menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi, Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

Kewajiban imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan defisit.

Pesangon

Liabilitas untuk pesangon diakui mana yang terjadi lebih dulu ketika entitas tidak dapat lagi menarik penawaran imbalan tersebut dan ketika entitas mengakui biaya restrukturisasi terkait.

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup mengakui pendapatan yang berasal dari berbagai sumber:

- Penjualan rusunami, ruko, dan tempat tinggal
- Pendapatan pengelolaan lingkungan dan utilitas

Pendapatan diukur berdasarkan imbalan yang Grup perkirakan menjadi haknya dalam kontrak dengan pelanggan dan tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga. Grup mengakui pendapatan ketika mengalihkan pengendalian barang atau jasa kepada pelanggan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

m. Employee Benefits (continued)

Defined Benefit Plan

Past service cost is recognized in profit or loss when the plan amendment or curtailment occurs, or when the Group recognizes related restructuring costs or termination benefits, if earlier.

Net interest is calculated by applying the discount rate to the defined benefit liability. Defined benefit costs are categorized as follows:

- *Service cost (including current service cost, past service cost, as well as gains and losses on curtailments and settlements)*
- *Interest expense*
- *Remeasurement*

The Group presents the first two components of defined benefit costs in profit or loss. Curtailment gains and losses are accounted for as past service costs.

The retirement benefit obligation recognized in the consolidated statement of financial position represents the actual deficit.

Termination

A liability for a termination benefit is recognized at the earlier of when the entity can no longer withdraw the offer of the termination benefit and when the entity recognizes any related restructuring costs.

n. Revenue and Expenses Recognition

The Group recognized revenue from the following major resources:

- *Sale of flats, shophouses, and residences*
- *Environmental management fee and utilities*

Revenue is measured based on the consideration to which the Group expects to be entitled in a contract with a customer and excludes amounts collected on behalf of third parties. The Group recognizes revenue when it transfers control of a product or service to a customer.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Penjualan rusunami, ruko dan tempat tinggal

Grup memiliki kontrak untuk menjual dengan satu kewajiban pelaksanaan yang diidentifikasi, yaitu penjualan unit real estat bersama dengan jasa pengalihan hak milik kepada pembeli setelah pembayaran penuh harga kontrak. Grup telah menentukan bahwa hal ini terpenuhi pada saat pengalihan kendali, yang umumnya terjadi ketika unit real estat yang telah selesai diserahkan kepada pelanggan dan pelanggan telah menerima sesuai dengan kontrak penjualan. Jumlah imbalan yang ditunjukkan dalam kontrak untuk menjual adalah tetap dan tidak memiliki pertimbangan variabel.

Penjualan unit real estat dapat mencakup kontrak untuk Unit rusunami dan ruko. Grup menyimpulkan bahwa terdapat satu kewajiban pelaksanaan dalam masing-masing kontrak ini.

Pendapatan pengelolaan lingkungan dan utilitas

Pendapatan pengelolaan lingkungan dan utilitas terutama berasal dari pengelolaan lingkungan dan air yang ditagihkan kepada pelanggan.

Pertimbangan yang dibebankan kepada pelanggan untuk layanan ini termasuk biaya yang dikenakan berdasarkan penggantian biaya tertentu yang timbul. Layanan ini ditentukan dalam perjanjian jual beli dan ditagihkan secara terpisah.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

o. Biaya pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan, atau pembuatan aset kualifikasian, yaitu aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama untuk persiapan digunakan sesuai tujuannya atau dijual dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya aset yang bersangkutan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

n. Revenue and Expenses Recognition (continued)

Sale of flats, shophouses, and residences

The Group entered into contracts to sell with one identified performance obligation which is the sale of the real estate unit together with the services to transfer the title to the buyer upon full payment of contract price. The Group has determined that this is satisfied at the point in time when control transfers, which generally occurs when the completed real estate unit is delivered to the customers and the customers have accepted it in accordance with the sales contract. The amount of consideration indicated in the contract to sell is fixed and has no variable consideration.

The sale of real estate unit covers the contract for the flats and shophouse. The Group concluded that there is one performance obligation in each of these contracts.

Environmental management fee and utilities

Environmental management fee and utilities are mainly derived from environmental management and water billed to customers.

The consideration charged to customers for these services includes fees charged based on reimbursement of certain expenses incurred. These services are specified in the sale and purchase agreement and separately invoiced.

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

o. Borrowing costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily takes a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective assets.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

o. Biaya pinjaman (lanjutan)

Untuk pinjaman yang tidak dapat diatribusikan secara langsung pada suatu aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan mengalikan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dikeluarkan untuk memperoleh. Tingkat kapitalisasi dihitung berdasarkan rata-rata tertimbang biaya pinjaman yang dibagi dengan jumlah pinjaman yang tersedia selama periode, selain pinjaman yang secara spesifik diambil untuk tujuan memperoleh suatu aset kualifikasian.

Semua biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada periode terjadi. Biaya pinjaman terdiri dari biaya bunga dan biaya lain yang ditanggung oleh Grup sehubungan dengan peminjaman dana.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya, dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansi seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

p. Pajak Penghasilan

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan tangguhan. Beban pajak diakui dalam laporan laba rugi kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi diakui diluar laba atau rugi, baik dalam penghasilan komprehensif lain atau langsung pada ekuitas.

Pajak Kini

Beban pajak kini dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku pada tanggal pelaporan keuangan, dan ditetapkan berdasarkan taksiran laba kena pajak tahun berjalan. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang dilaporkan di Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) sehubungan dengan situasi di mana aturan pajak yang berlaku membutuhkan interpretasi. Jika perlu, manajemen menentukan provisi berdasarkan jumlah yang diharapkan akan dibayar kepada otoritas pajak.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

o. Borrowing costs (continued)

For borrowings that are not directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalized is determined by applying a capitalization rate to the amount expended on the qualifying assets. The capitalization rate is the weighted average of the total borrowing costs applicable to the total borrowings outstanding during the period, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset.

All other borrowing costs are expensed in the period in which they are incurred. Borrowing costs consist of interest and other costs that the Group incurs in connection with the borrowing of funds.

Capitalization of borrowing costs commences when the activities to prepare the qualifying asset for its intended use are in progress and the expenditures for the qualifying asset and the borrowing costs have been incurred. Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets are substantially completed for their intended use.

p. Income Tax

Income tax expense comprises current and deferred tax. Income tax expense is recognized in profit or loss except to the extent that it relates to items recognized outside profit or loss, either in other comprehensive income or directly in equity.

Current Tax

Current tax expense is calculated using tax rates that have been enacted or substantively enacted at end of the reporting period, and is provided based on the estimated taxable income for the year. Management periodically evaluates positions taken in tax returns with respect to situations in which applicable tax regulation is subject to interpretation. It establishes provision where appropriate on the basis of amounts expected to be paid to the tax authorities.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

p. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Kekurangan atau kelebihan pembayaran pajak penghasilan badan dicatat sebagai bagian dari beban pajak dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Bunga dan denda yang timbul dari ketetapan pajak dan kurang bayar atau lebih bayar pajak lainnya disajikan sebagai bagian dari penghasilan atau beban operasi lain karena tidak dianggap sebagai bagian dari beban pajak penghasilan.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima. Jika Grup mengajukan keberatan, Grup mempertimbangkan apakah besar kemungkinan otoritas pajak akan menerima keberatan tersebut dan merefleksikan dampaknya terhadap liabilitas perpajakan Grup.

Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan diukur dengan metode liabilitas atas beda waktu pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak untuk aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dengan beberapa pengecualian. Aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan rugi fiskal apabila terdapat kemungkinan besar bahwa jumlah laba kena pajak pada masa mendatang akan memadai untuk mengkompensasi perbedaan temporer dan rugi fiskal.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (selain dari kombinasi bisnis atau transaksi yang tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak mempengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

p. Income Tax (continued)

Underpayment or overpayment of corporate income tax are presented as part of income tax expense in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

Interests and penalties arising from tax assessments and underpayment or overpayment of other taxes are presented as part of other operating income or expenses since they are not considered as part of the income tax expense.

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received. If the Group files an appeal, the Group considers whether it is probable that a taxation authority will accept the appeal and reflect its effect on the Group's tax obligations.

Deferred Tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the reporting date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences with certain exceptions. Deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences and tax losses carry-forward to the extent that it is probable that taxable income will be available in future years against which the deductible temporary differences and tax losses carry-forward can be utilized.

Such deferred tax assets and liabilities are not recognized if the temporary differences arise from the initial recognition (other than in a business combination or transactions that give rise to equal taxable and deductible temporary differences) of assets and liabilities in a transaction that affects neither the taxable profit nor the accounting profit.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

p. Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Tangguhan (lanjutan)

Aset dan liabilitas pajak tangguhan dihitung berdasarkan tarif yang akan dikenakan pada periode saat aset direalisasikan atau liabilitas tersebut diselesaikan, berdasarkan undang-undang pajak yang berlaku atau berlaku secara substantif pada akhir periode laporan keuangan. Pengaruh pajak terkait dengan penyisihan dan/atau pemulihan semua perbedaan temporer selama tahun berjalan, termasuk pengaruh perubahan tarif pajak, dikreditkan atau dibebankan pada periode operasi berjalan, untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah dibebankan atau dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain atau langsung ke ekuitas.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan, dan mengurangi jumlah tercatat jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan.

Aset pajak tangguhan yang belum diakui dinilai kembali pada setiap akhir periode pelaporan dan diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak mendatang akan memungkinkan aset pajak tangguhan tersedia untuk dipulihkan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan secara saling hapus saat hak yang dapat dipaksakan secara hukum ada untuk saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini, atau aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan berkaitan dengan entitas kena pajak yang sama, atau Grup bermaksud untuk menyelesaikan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan di mana jumlah signifikan atas liabilitas atau asset pajak tangguhan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

p. Income Tax (continued)

Deferred Tax (continued)

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax laws that have been enacted or substantively enacted at the end of reporting period. The related tax effects of the provisions for and/or reversals of all temporary differences during the year, including the effect of change in tax rates, are credited or charged to current period operations, except to the extent that they relate to items previously charged or credited to other comprehensive income or directly in equity.

The carrying amount of a deferred tax asset is reviewed at each reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable income will be available to allow all or part of the benefit of that deferred tax asset to be utilized.

Unrecognized deferred tax assets are reassessed at each reporting date and are recognized to the extent that it has become probable that future taxable income will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are offset when a legally enforceable right exists to offset current tax assets against current tax liabilities, or the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to the same taxable entity, or the Group intends to settle its current assets and liabilities on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

q. Pajak Final

Sesuai peraturan perpajakan di Indonesia, pajak final dikenakan atas nilai bruto transaksi, dan tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 212, “Pajak Penghasilan”.

q. Final Tax

In accordance with the tax regulation in Indonesia, final tax is applied to the gross value of transactions, even when the parties carrying the transaction suffer losses.

Final tax is scoped out from PSAK 212, “Income Tax”.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

r. Dividen

Pembagian dividen kepada pemegang saham Grup diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dalam periode saat dividen telah disetujui oleh pemegang saham Grup.

s. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan, maka Grup membuat estimasi jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jumlah terpulihkan suatu aset adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau unit penghasil kas dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya, dan ditentukan untuk aset individual, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset atau unit penghasil kas tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya dan rugi penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi, kecuali aset tersebut disajikan pada jumlah revaluasian, di mana kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai penurunan revaluasi.

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar terkini atas nilai waktu dari uang dan risiko spesifik dari aset. Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Grup menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikasi nilai wajar yang tersedia.

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan tahunan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset atau unit penghasil kas tersebut.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

r. Dividends

Dividend distributions to the Group's shareholders are recognized as liabilities in the consolidated financial statements in the period in which the dividends are approved by the Group's shareholders.

s. Impairment of Non-financial Assets

The Group assesses at each reporting period whether there is an indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, or when annual impairment testing for an asset is required, the Group makes an estimate of the asset's recoverable amount.

An asset's recoverable amount is the higher of the asset's or cash-generating unit's fair value less costs to sell and its value in use, and is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or groups of assets. Where the carrying amount of an asset or cash-generating unit exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately in profit or loss, unless the relevant asset is carried at revalued amount, in which the impairment loss is treated as a revaluation decrease.

In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. In determining fair value less costs to sell, recent market transactions are taken into account, if available. If no such transactions can be identified, an appropriate valuation model is used to determine the fair value of the assets. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators.

An assessment is made at each annual reporting period as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses recognized for an asset may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the Group estimates the asset's or cash generating unit's recoverable amount.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

s. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan (lanjutan)

Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset dibalik hanya jika terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun-tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Setelah pembalikan tersebut, biaya penyusutan atas aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisa, secara sistematis selama sisa masa manfaatnya.

t. Provisi dan Kontinjensi

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, kemungkinan besar Grup diharuskan menyelsaikan kewajiban dan estimasi yang andal mengenal jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Jumlah yang diakui sebagai provisi adalah hasil estimasi terbaik pengeluaran yang diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban kini pada akhir periode pelaporan, dengan mempertimbangkan risiko dan ketidakpastian yang meliputi kewajibannya.

Apabila suatu provisi dikukur menggunakan arus kas yang diperkirakan untuk menyelesaikan kewajiban kini, maka nilai tercatatnya adalah nilai kini dari arus kas (ketika pengaruh nilai waktu uang bersifat material).

Tingkat diskonto yang digunakan untuk menentukan nilai kini adalah tingkat sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar saat ini atas nilai waktu uang dan risiko spesifik terhadap liabilitas. Peningkatan provisi karena berlalunya waktu diakui sebagai beban bunga.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

s. Impairment of Non-financial Assets (continued)

A previously recognized impairment loss for an asset is reversed only if there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. The reversal is limited so that the carrying amount of the asset does not exceed its recoverable amount, nor exceeds the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior years. Reversal of an impairment loss is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. After such a reversal, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.

t. Provisions and Contingencies

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that the Group will be required to settle the obligations, and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

The amount recognized as a provisions is the best estimate of the consideration required to settle the presents obligation at the end of the reporting period, taking into account the risks and uncertainties surrounding the obligation.

Where a provision is measured using the cash flows estimated to settle the present obligation, its carrying amount is the present value of those cash flows (when the effect of time value of money is material).

The discount rate used to determine the present value is a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the liability. The increase in the provision due to the passage of time is recognized as interest expense.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

t. Provisi dan Kontinjensi (lanjutan)

Ketika beberapa atau seluruh manfaat ekonomi untuk penyelesaian provisi yang diharapkan dapat dipulihkan dari pihak ketiga, piutang dikaui sebagai aset apabila terdapat kepastian bahwa penggantian akan diterima dan jumlah piutang dapat diukur secara andal.

Aset dan liabilitas kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian. Liabilitas kontinjensi diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian, kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya yang mewujudkan manfaat ekonomi bersifat kecil. Aset kontinjensi diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian di mana kemungkinan besar terjadi arus masuk manfaat ekonomi.

u. Informasi Segment

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Grup yang secara regular direviu oleh "pengambil keputusan operasional" dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

a. yang terlibat dalam aktivitas bisnis untuk memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
b. yang hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
c. dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap produk.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk hal-hal yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar grup dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

t. Provisions and Contingencies (continued)

When some or all of the economic benefits required to settle a provision are expected to be recovered from a third party, a receivable is recognixed as as asset if it is virtually certain that reimbursement will be received and the amount of the receivable can be measured reliably.

Contingent assets and liabilities are not recognized in the consolidated financial statements. Contingent liabilities are disclosed in the consolidated financial statements, unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote. Contingent assets are disclosed in the consolidated financial statements where inflow of economic benefits is probable.

u. Segment Information

Operating segments are identified on the basis of internal reports about components of the Group that are regularly reviewed by the "chief operating decision maker" in order to allocate resources to the segments and to assess their performances.

An operating segment is a component of an entity:

a. that engages in business activities from which it may earn revenues and incurred expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);
b. whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and
c. for which discrete financial information is available.

Information reported to the chief operating decision maker for the purpose of resource allocation and assessment of performance is more specifically focused on the category of each product.

Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. They are determined before intra-group balances and intragroup transactions are eliminated.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

v. Laba per Saham

Jumlah laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Grup dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada periode yang bersangkutan.

Laba per saham dilusi dihitung dengan membagi laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan (setelah disesuaikan dengan dampak pajak penghasilan atas bunga dan biaya keuangan lainnya yang terkait dengan instrumen berpotensi saham biasa yang dilutif) dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama periode yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa yang dilutif.

w. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan informasi tambahan tentang posisi Grup pada periode pelaporan (menyesuaikan peristiwa) tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak menyesuaikan peristiwa, jika ada, diungkapkan ketika material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION (continued)

v. Earnings per share

Basic earnings per share is calculated by dividing net profit for the year attributable to the owners of the Group by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share is calculated by dividing the net profit attributable to the owners of the Company (after adjusting for the after-income tax effect of interest and other financing costs associated with dilutive potential ordinary shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year as adjusted for the effects of all dilutive potential ordinary shares.

w. Events After Reporting Period

Events after the reporting period that provide additional information about the Group's position at the reporting period (adjusting events) are reflected in the consolidated financial statements. Events after the reporting period that are not adjusting events, if any, are disclosed when material to the consolidated financial statements.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dalam laporan dan pengungkapan yang terkait, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts herein, and the related disclosures, at the end of the reporting period. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in future periods.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasi:

Penilaian Model Bisnis

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan bergantung pada hasil SPPI *testing* dan uji model bisnis. Grup menentukan model bisnis pada tingkat yang mencerminkan bagaimana kelompok aset keuangan dikelola bersama untuk mencapai tujuan bisnis tertentu. Penilaian ini mencakup penilaian yang mencerminkan semua bukti yang relevan termasuk bagaimana kinerja aset dievaluasi dan kinerjanya diukur, risiko yang memengaruhi kinerja aset dan bagaimana hal ini dikelola dan bagaimana manajer aset diberi kompensasi. Grup memantau aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi yang dihentikan pengakuannya sebelum jatuh tempo untuk memahami alasan pelepasannya dan apakah alasan tersebut konsisten dengan tujuan bisnis di mana aset tersebut dimiliki. Pemantauan adalah bagian dari penilaian berkelanjutan Grup atas apakah model bisnis di mana aset keuangan yang tersisa dimiliki tetap sesuai dan jika tidak sesuai apakah telah terjadi perubahan dalam model bisnis dan dengan demikian terdapat perubahan prospektif terhadap klasifikasi aset keuangan tersebut. Tidak ada perubahan yang diperlukan selama periode yang disajikan.

Pendapatan - Penentuan Kewajiban Pelaksanaan

Sehubungan dengan penjualan properti, Grup menyimpulkan bahwa barang dan jasa yang ditransfer dalam setiap kontrak merupakan kewajiban pelaksanaan tunggal. Secara khusus, barang dan jasa yang dijanjikan dalam kontrak untuk penjualan properti dalam pengembangan terutama mencakup pekerjaan desain, pengadaan bahan dan pengembangan properti. Umumnya, Grup bertanggung jawab atas semua barang dan jasa ini dan manajemen proyek secara keseluruhan. Meskipun barang dan jasa ini mungkin dapat berbeda, Grup mencatatnya sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal karena dalam konteks kontrak tidak berbeda. Grup menggunakan barang dan jasa tersebut sebagai input dan memberikan layanan yang signifikan untuk mengintegrasikannya ke dalam output gabungan, yaitu properti yang telah diselesaikan yang telah diperjanjikan kepada pelanggan.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Judgments

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made the following judgments, which have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

Business Model Assessment

Classification and measurement of financial assets depends on the results of the SPPI testing and the business model test. The Group determines the business model at a level that reflects how groups of financial assets are managed together to achieve a particular business objective. This assessment includes judgment reflecting all relevant evidence including how the performance of the assets is evaluated and their performance measured, the risks that affect the performance of the assets and how these are managed and how the managers of the assets are compensated. The Group monitors financial assets measured at amortized cost that are derecognized prior to their maturity to understand the reason for their disposal and whether the reasons are consistent with the objective of the business for which the asset was held. Monitoring is part of the Group's continuous assessment of whether the business model for which the remaining financial assets are held continues to be appropriate and if it is not appropriate whether there has been a change in business model and so a prospective change to the classification of those assets. No such changes were required during the periods presented.

Revenue - Determination of Performance Obligations

With respect to the sale of property, the Group concluded the goods and services transferred in each contract constitute a single performance obligation. In particular, the promised goods and services in contracts for the sale of property under development mainly include design work, procurement of materials and development of the property. Generally, the Group is responsible for all of these goods and services and the overall management of the project. Although these goods and services are capable of being distinct, the Group accounts for them as a single performance obligation because they are not distinct in the context of the contract. The Group uses those goods and services as inputs and provides a significant service of integrating them into a combined output, i.e. the completed property for which the customer has contracted.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Pendapatan - Penentuan Kewajiban Pelaksanaan (lanjutan)

Sehubungan dengan layanan yang diberikan kepada pelanggan (seperti layanan kebersihan dan keamanan) sebagai bagian dari perjanjian Grup telah menetapkan bahwa yang dijanjikan adalah layanan manajemen properti secara keseluruhan dan layanan yang dilakukan setiap hari berbeda dan pada dasarnya sama. Meskipun aktivitas individu yang merupakan kewajiban pelaksanaan sangat bervariasi sepanjang hari dan dari hari ke hari, sifat dari keseluruhan janji untuk menyediakan layanan manajemen adalah sama dari hari ke hari. Oleh karena itu, Grup telah menyimpulkan bahwa layanan kepada pelanggan mewakili serangkaian layanan harian yang secara individual terpenuhi dari waktu ke waktu, dengan menggunakan ukuran kemajuan yang telah berjalan, karena pelanggan secara bersamaan menerima dan menggunakan manfaat yang diberikan oleh Grup.

Pendapatan - Waktu Rusunami dan Perumahan

Grup telah mengevaluasi waktu pengakuan pendapatan atas penjualan properti berdasarkan analisis atas hak dan kewajiban dibawah persyaratan kontrak dan nasihat hukum dari penasihat hukum Grup.

Grup secara umum menyimpulkan bahwa kontrak yang berkaitan dengan penjualan properti selesai diakui pada saat ketika pengalihan pengendalian. Kontrol umumnya diharapkan dialihkan kepada pelanggan pada saat unit real estat yang telah selesai diserahkan ke pelanggan bersama dengan hak milik yang sah.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Judgments (continued)

Revenue - Determination of Performance Obligations (continued)

In relation to the services provided to customers of real estate (such as cleaning, and security) as part of the agreements, the Group has determined that the promise is the overall property management service and that the service performed each day is distinct and substantially the same. Although the individual activities that comprise the performance obligation vary significantly throughout the day and from day to day, the nature of the overall promise to provide management service is the same from day to day. Therefore, the Group has concluded that the services to customers represent a series of daily services that are individually satisfied over time, using a time-elapsed measure of progress, because customers simultaneously receive and consumes the benefits provided by the Group.

Revenue - Timing of Revenue Recognition for Sale of Flats and Residences

The Group has evaluated the timing of revenue recognition on the sale of property based on a careful analysis of the rights and obligations under the terms of the contract and legal advice from the Group's legal counsel.

The Group has generally concluded that contracts relating to the sale of completed property are recognized at a point in time when control transfers. Control is generally expected to transfer to the customer when the completed real estate unit is delivered to the customer together with the legal title.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan ketidakpastian sumber estimasi utama yang lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Penurunan Nilai Piutang Usaha

Grup menggunakan matriks provisi untuk menghitung ECL piutang usaha. Tingkat provisi didasarkan pada hari lewat jatuh tempo untuk pengelompokan berbagai segmen pelanggan yang memiliki pola kerugian yang serupa (yaitu, menurut geografi, jenis produk, jenis dan peringkat pelanggan, dan pertanggungan berdasarkan surat kredit dan bentuk asuransi kredit lainnya).

Matriks provisi awalnya didasarkan pada tingkat gagal bayar yang diamati secara historis Grup. Grup akan mengkalibrasi matriks untuk menyesuaikan pengalaman kerugian kredit historis dengan informasi berwawasan ke depan. Misalnya, jika prakiraan kondisi ekonomi (yaitu, produk domestik bruto) diperkirakan akan memburuk selama tahun depan yang dapat menyebabkan peningkatan jumlah gagal bayar, maka tingkat gagal bayar historis disesuaikan. Pada setiap tanggal pelaporan, tingkat gagal bayar yang diamati secara historis diperbarui dan perubahan dalam estimasi berwawasan ke depan dianalisis.

Penilaian korelasi antara tingkat gagal bayar yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi, dan ECL adalah estimasi signifikan. Jumlah ECL sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Pengalaman kerugian kredit historis Grup dan prakiraan kondisi ekonomi mungkin tidak mewakili gagal bayar aktual pelanggan di masa depan. Informasi mengenai ECL pada piutang usaha dalam Catatan 6.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year, are described below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments however, may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Impairment of Trade Receivables

The Group uses a provision matrix to calculate ECLs for trade receivables. The provision rates are based on days past due for groupings of various customer segments that have similar loss patterns (i.e., by geography, product type, customer type and rating, and coverage by letters of credit and other forms of credit insurance).

The provision matrix is initially based on the Group's historical observed default rates. The Group will calibrate the matrix to adjust the historical credit loss experience with forward-looking information. For instance, if forecast economic conditions (i.e., gross domestic product) are expected to deteriorate over the next year which can lead to an increased number of defaults, the historical default rates are adjusted. At every reporting date, the historical observed default rates are updated and changes in the forward-looking estimates are analyzed.

The assessment of the correlation between historical observed default rates, forecast economic conditions and ECLs is a significant estimate. The amount of ECLs is sensitive to changes in circumstances and of forecast economic conditions. The Group's historical credit loss experience and forecast of economic conditions may also not be representative of customer's actual default in the future. The information about the ECLs on the Group's trade receivables disclosed in Note 6.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Nilai Wajar Properti Investasi

Grup mencatat properti investasinya pada nilai wajar, dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi. Grup menggunakan spesialis penilai independen untuk menentukan nilai wajar pada tanggal 31 Desember 2022.

Untuk properti investasi, penilai menggunakan pendekatan data pasar untuk tanah.

Asumsi utama yang digunakan untuk menentukan nilai wajar properti investasi serta nilai tercatatnya dijelaskan lebih lanjut Catatan 9.

Imbalan Pasca Kerja dan Pensiun

Penentuan utang dan biaya pensiun dan imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup diakui segera pada laporan posisi keuangan konsolidasian dengan debit atau kredit ke saldo laba melalui penghasilan komprehensif lain dalam periode terjadinya. Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Nilai tercatat imbalan kerja diungkapkan pada Catatan 15.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Estimates and Assumptions (continued)

Fair Value of Investment Properties

The Group carries its investment properties at fair value, with changes in fair value being recognized in profit or loss. The Group engaged independent valuation specialists to determine fair values as at December 31, 2022.

For investment property, the appraiser used a market data approach for land.

The key assumptions used to determine the fair value of the investment properties and its carrying amounts are further disclosed in Note 9.

Pension and Employee Benefits

The determination of the Group's obligations and cost for pension and employee benefits is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actual results that differ from the Group's assumptions are recognized immediately in the consolidated statement of financial position with a corresponding debit or credit to retained earnings through other comprehensive income in the period which they occur. While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experiences or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its estimated liabilities for pension and employee benefits and net employee benefits expense. The carrying amount of the employee benefits obligation are disclosed in Note 15.

4. PERTIMBANGAN KRITIS AKUNTANSI DAN SUMBER UTAMA KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap, Aset Hak-guna, dan Aset Tak Berwujud

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Masa manfaat setiap aset tetap, aset hak-guna, dan aset tak berwujud Grup ditentukan berdasarkan periode kegunaan yang diharapkan dari aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan beban yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

Perubahan masa manfaat aset tetap, aset hak-guna, dan aset tak berwujud dapat mempengaruhi jumlah beban penyusutan dan amortisasi yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tersebut.

Nilai tercatat aset tetap dan aset hak-guna diungkapkan dalam Catatan 10.

4. CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)

Estimates and Assumptions (continued)

Estimated Useful Lives of Fixed Assets, Right-of-use Asset, and Intangible Asset

The costs of fixed assets are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. The useful life of each item of the Group's fixed assets, right-of-use asset, and intangible asset is estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

A change in the estimated useful life of any item of fixed assets, right-of-use asset, and intangible asset would affect the recorded depreciation and amortization expense, respectively, and decrease in the carrying values of these assets.

The carrying values of fixed assets and right-of-use asset are disclosed in Note 10.

5. KAS DAN BANK

Akun ini terdiri dari:

5. CASH ON HAND AND IN BANKS

This account consists of:

	30 Sep/ *Sep 30*, 2025	**31 Des/ *Dec 31*, 2024**	
Kas	32.895.835	13.517.500	***Cash on hand***
Bank			***Banks***
Rupiah			*Rupiah*
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.001.118.692	3.502.421.962	*PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	955.568.121	946.509.077	*PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk*
PT Bank Central Asia Tbk	188.846.730	120.868.346	*PT Bank Central Asia Tbk*
PT Bank JTrust Indonesia Tbk	9.570.433	1.070.630.939	*PT Bank JTrust Indonesia Tbk*
Saldo dipindahkan	**4.155.103.976**	**5.640.430.324**	***Transferred balance***

5. KAS DAN BANK (lanjutan)

Akun ini terdiri dari: (lanjutan)

	30 Sep/ *Sep 30*, 2025	31 Des/ *Dec 31*, 2024	
Saldo dipindahkan	4.155.103.976	5.640.430.324	*Transferred balance*
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	36.742.436	23.213.783	*PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	5.169.736	62.893.855	*PT Bank Mandiri (Persero) Tbk*
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	6.641.555	6.961.555	*PT Bank Mayapada Internasional Tbk*
Sub-jumlah	4.203.657.703	5.733.499.517	*Sub-total*
Jumlah	**4.236.553.538**	**5.747.017.017**	***Total***

Seluruh kas dan bank ditempatkan pada pihak ketiga.
Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Des 2024, seluruh kas di bank tidak digunakan sebagai jaminan dan tidak dibatasi penggunaannya.

5. CASH ON HAND AND IN BANKS (continued)

This account consists of: (continued)

All cash in banks were placed with third parties.

As at Sept 30, 2025 and Dec 31, 2024, all cash on hand and in banks were neither used as collateral nor restricted in use.

6. PIUTANG USAHA - NETO

Akun ini terdiri dari:

	30 Sep/ *Sep 30*, 2025	31 Des/ *Dec 31*, 2024	
Pihak ketiga			***Third parties***
Berdasarkan sifat:			*By nature:*
Penjualan rusunami dan ruko	7.531.118.779	11.860.080.856	*Sale of flats and shophouse revenue*
Iuran pengelolaan lingkungan	94.292.705	50.303.854	*Environmental management fees*
Sub-jumlah	7.625.411.484	11.910.384.710	*Sub-total*
Cadangan kerugian kredit ekspektasian	(2.219.927.569)	(4.059.089.944)	*Allowance for expected credit losses*
Neto	**5.405.483.915**	**7.851.294.766**	***Net***

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Des 2024, semua piutang usaha milik Grup dalam mata uang Rupiah.
Piutang usaha atas pendapatan Grup kepada *end user/customer* digunakan sebagai jaminan atas utang bank dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 14).
Dari saldo piutang usaha Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Des 2024, masing-masing sebesar Rp570.385.500 dan Rp2.782.323.004, yang masing-masing mewakili 7,48% dan 23,36% dari jumlah piutang, merupakan piutang dari pelanggan terbesar Grup. Tidak ada pelanggan lain yang mewakili lebih dari 5% dari jumlah saldo piutang usaha.

6. TRADE RECEIVABLES - NET

This account consists of:

As at Sept 30, 2025 and Dec 31, 2024, all of the Group's trade receivables are denominated in Rupiah.
The Group's trade receivables from sales to end user/customers was used as collateral for bank loan from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Note 14).
Of the trade receivable balance as at Sept 30, 2025 and Dec 31, 2024, Rp570.385.500 and Rp2,782,323,004, which represent 7,48% and 23.36%, respectively of total receivables, respectively, is due from the Group's largest customer. There are no other customers who represent more than 5% of the total balance of trade receivables.

6. PIUTANG USAHA - NETO (lanjutan)

Penyisihan atas ECL untuk piutang usaha telah diukur sejumlah ECL sepanjang umur. ECL pada piutang usaha diestimasi berdasarkan matriks provisi dengan mengacu pada pengalaman gagal bayar debitur masa lalu dan analisis posisi keuangan debitur saat ini, disesuaikan dengan faktor-faktor yang spesifik dari debitur dan kondisi ekonomi umum industri di mana debitur beroperasi.

Tidak ada perubahan dalam teknik estimasi atau asumsi signifikan yang dibuat selama periode pelaporan berjalan.

Tabel berikut merinci profil risiko piutang usaha dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan matriks provisi Grup. Karena pengalaman historis kerugian kredit Grup tidak menunjukkan pola kerugian yang berbeda signifikan untuk segmen pelanggan yang berbeda, ketentuan untuk cadangan kerugian berdasarkan status masa lalu tidak lagi dipisahkan antara basis pelanggan Grup yang berbeda.

6. TRADE RECEIVABLES - NET (continued)

Allowance for ECLs for trade receivables has been measured at an amount equal to lifetime ECL. The ECL on trade receivables are estimated using a provision matrix by reference to past default experience of the debtor and an analysis of the debtor's current financial position, adjusted for factors that are specific to the debtors and general economic conditions of the industry in which the debtors operate.

There has been no change in the estimation techniques or significant assumptions made during the current reporting period.

The following table details the risk profile of trade receivables from contracts with customers based on the Group's provision matrix. As the Group's historical credit loss experience does not show significantly different loss patterns for different customer segments, the provision for loss allowance based on past due status is not further distinguished between the Group's different customer base.

	30 Sep/ Sep 30,2025					
		Jatuh tempo/*Past due*				
	Belum jatuh tempo/ *Not past due*	**< 30 hari/ *days***	**31-60 hari/ *days***	**61-90 hari/ *days***	**>90 hari/ *days***	**Jumlah/ *Total***
Tingkat KKE/*ECL rate*	1,03%	33,25%	54,33%	71,32%	70.18%	
Estimasi jumlah tercatat bruto pada saat gagal bayar/ *Estimated total gross carrying amount at default*	4.463.204.022	93.137.160	72.542.539	45.651.909	2.950.875.854	7.625.411.484
KKE sepanjang umur/*Lifetime expected credit losses*	(45.971.001)	(30.968.105)	(39.412.361)	(32.558.941)	(2.071.017.161)	(2.219.927.569)
Jumlah/*Total*						**5.405.483.915**

	31 Des/ Dec 31, 2024					
		Jatuh tempo/*Past due*				
	Belum jatuh tempo/ *Not past due*	**< 30 hari/ *days***	**31-60 hari/ *days***	**61-90 hari/ *days***	**> 90 hari/ *days***	**Jumlah/ *Total***
Tingkat KKE/*ECL rate*	1,03%	33,25%	54,33%	71,32%	71,32%	
Estimasi jumlah tercatat bruto pada saat gagal bayar/ *Estimated total gross carrying amount at default*	6.245.441.560	93.815.649	59.120.709	66.303.421	5.445.703.371	11.910.384.710
KKE sepanjang umur/*Lifetime expected credit losses*	(64.563.169)	(31.195.811)	(32.119.829)	(47.288.176)	(3.883.922.959)	(4.059.089.944)
Jumlah/*Total*						**7.851.294.766**

6. PIUTANG USAHA - NETO (lanjutan)

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian adalah sebagai berikut:

	30 Sep/ *Sep 30*, 2025	**31 Des/ *Dec 31*, 2024**	
Saldo awal	4.059.089.944	943.389.533	*Beginning balance*
Penyisihan/(pembalikan) selama tahun berjalan (Catatan 25)	(1.839.162.375)	3.115.700.411	*Provision/(reversal) during the year (Note 25)*
Saldo akhir	**2.219.927.569**	**4.059.089.944**	***Ending balance***

Manajemen berkeyakinan bahwa penyisihan atas ECL tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian dari tidak tertagihnya piutang usaha.

6. TRADE RECEIVABLES - NET (continued)

Movements in allowance for expected credit losses are as follows:

Management believes that the allowance for ECLs is adequate to cover possible losses on uncollectible trade receivables.

7. PERSEDIAAN

Lancar

	30 Sep/ *Sep 30*, 2025	**31 Des/ *Dec 31*, 2024**	
Aset real estat:			*Real estate assets*
Siap jual			*Ready to sale*
Green Valley (rusunami dan perumahaan)	14.177.057.997	3.881.420.485	*Green Valley (flats and residences)*
Sedang dikembangkan			*Under development*
Bangunan			*Building*
Green Valley	15.396.695.570	23.860.825.246	*Green Valley*
Tanah			*Land*
Green Hill Sepinggan	90.898.567.428	90.898.567.428	*Green Hill Sepinggan*
Green Valley 2	32.638.033.750	14.879.536.250	*Green Valley*
Sub-jumlah	138.933.296.748	129.638.928.924	*Sub-total*
Jumlah	**153.110.354.745**	**133.520.349.409**	***Total***

Semua inventaris aset real estat terletak di Balikpapan - Kalimantan Timur.

7. INVENTORIES

Current

All real estate asset inventories are located in Balikpapan - East Kalimantan.

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

7. INVENTORIES (continued)

Bangunan Siap untuk Dijual
Mutasi persediaan bangunan siap untuk dijual Grup (Proyek *Green Valley*) adalah sebagai berikut:

Building Ready for Sale
Movements in the Group's building ready for sale (Green Valley Project) are as follows:

	30 Sep/ *Sep 30*, 2025	**31 Des/ *Dec 31*, 2024**	
Saldo awal	3.881.420.485	14.970.845.437	*Beginning balance*
Reklasifikasi dari bangunan sedang dikembangkan	16.356.206.722	2.120.364.400	*Reclassification from building Under development*
Dibebankan ke beban pokok pendapatan (Catatan 22)	(6.060.569.210)	(9.759.348.759)	*Charged to cost of revenues (Note 22)*
Reklasifikasi ke aset tetap (Catatan 10)	-	(3.450.440.593)	*Reclassification to fixed assets (Note 10)*
Saldo akhir	**14.177.057.997**	**3.881.420.485**	***Ending balance***

Aset lancar (lanjutan)

Current assets (continued)

Bangunan Sedang Dikembangkan

Building Under Development

Bangunan sedang dikembangkan merupakan biaya konstruksi bangunan rusunami, ruko dan perumahan yang masih dalam proses konstruksi dan biaya perolehan tanah. Manajemen berpendapat tidak terdapat hambatan dalam penyelesaian proyek.

Buildings under development consist of construction costs of flats, shophouses and residences under construction and land acquisition cost. Management believes that there are no constraints in the completion of the projects.

Mutasi bangunan dalam penyelesaian Grup adalah sebagai berikut:

Movements in the Group's building in progress are as follows:

	30 Sep/ *Sep 30*, 2025	**31 Des/ *Dec 31*, 2024**	
Saldo awal	23.860.825.246	2.098.003.230	*Beginning balance*
Biaya keperluan proyek	6.810.182.279	-	*Project costs*
Bunga pinjaman yang dikapitalisasi	1.081.894.767	2.427.920.002	*Capitalization of borrowing costs*
Reklasifikasi dari uang muka (Catatan 8)	-	21.455.266.414	*Reclassification from advances (Note 8)*
Reklasifikasi ke bangunan siap untuk dijual	(16.356.206.722)	(2.120.364.400)	*Reclassification to building ready for sale*
Reklasifikasi ke aset tetap (Catatan 10)	-	-	*Reclassification to fixed assets (Note 10)*
Saldo akhir	**15.396.695.570**	**23.860.825.246**	***Ending balance***

Per tanggal 30 September 2025, bangunan sedang dikembangkan terdiri dari Proyek Green Valley mencangkup blok M, N, O, P, dan Q, yang telah mencapai 23% penyelesaian dan diharapkan akan selesai pada Desember 2028.

As at Sept 30, 2025, the building under development consists of Green Valley Project covering blocks M, N, O, P, and Q, which are 23% complete and is expected to be completed in December 2028.

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Tanah yang Sedang Dikembangkan

Mutasi tanah yang sedang dikembangkan Grup adalah sebagai berikut:

7. INVENTORIES (continued)

Land under Development

Movements in the Group's land under development was as follows:

	30 Sep/ *Sep 30*, 2025	**31 Des/ *Dec 31*, 2024**	
Saldo awal	105.778.103.678	88.999.115.968	*Beginning balance*
Penambahan	940.047.500	1.034.386.250	*Addition*
Reklasifikasi dari uang muka tanah (Catatan 8)	16.818.450.000	15.744.601.460	*Reclassification from advances for land (Note 8)*
Reklasifikasi dari tanah yang belum dikembangkan	-	-	*Reclassification from land not yet developed*
Saldo akhir	**123.536.601.178**	**105.778.103.678**	***Ending balance***

Persediaan berupa tanah digunakan sebagai jaminan atas utang dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 14).

Inventory in the form of land were used as collateral for loan from PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Note 14).

Tanah yang Sedang Dikembangkan (lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Des 2024, persediaan Grup telah diasuransikan terhadap seluruh risiko kerusakan dengan nilai pertanggungan sebesar Rp58.626.118.447. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Grup melakukan peninjauan berkala atas jumlah tercatat persediaan untuk memastikan bahwa jumlah tercatatnya tidak melebihi nilai wajar atau nilai realisasi neto.

Manajemen Grup berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai persediaan, sehingga tidak perlu dibentuk penyisihan berkaitan dengan hal tersebut.

Land under Development (continued)

As at Sept 30, 2025 and Dec 31, 2024, the Group's inventories were insured with againts all risk of damage with total coverage to Rp58,626,118,447. The Group's management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the assets insured.

The Group conducts periodic reviews of the carrying amount of inventories to ensure that the carrying amount does not exceed the net realizable value.

The Group's management is of the opinion that there was no indication of decrease in value of inventories.

Aset tidak lancar

Tanah Belum Dikembangkan

Akun ini terdiri dari:

Non-current assets

Land Not Yet Developed

This account consists of:

	30 Sep/ *Sep 30*, 2025	**31 Des/ *Dec 31*, 2024**	
Biaya perolehan tanah	61.324.960.000	61.324.960.000	*Land acquisition cost*
Biaya perijinan	241.368.000	241.368.000	*Permits fee*
Jumlah	**61.566.328.000**	**61.566.328.000**	***Total***

Perusahaan memiliki tanah yang belum dikembangkan seluas 9.666 meter persegi sebesar Rp14.500.000.000 yang terletak di Balikpapan. Perusahaan berencana akan menggunakan tanah tersebut untuk pembangunan perumahan yang akan dijual kepada pelanggan.

The Company owned developed land covering an area of 9,666 square amounting to Rp14,500,000,000 located in Balikpapan. The Company plans to use the land for housing construction which will be sold to customers.

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023, tanah yang belum dikembangkan milik Perusahaan sebesar Rp14.500.000.000 direklasifikasi ke tanah yang sedang dikembangkan seiring dengan intensi manajemen untuk mengembangkannya pada tahun 2024.

SPB, entitas anak langsung, memiliki tanah seluas 891.172 meter persegi sebesar Rp35.628.840.000 yang terletak di Desa Singasari, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Dati II, Bogor, Jawa Barat dengan hak legal berupa Surat Pengalihan Hak atas Tanah dari pemilik tanah kepada SPB sebagaimana termaktub dalam Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. 460.2/55/IL-R/KPN/95 tanggal 17 Februari 1995. Tanah tersebut telah dibebaskan dan dalam proses sertifikasi sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian.

Tanah Belum Dikembangkan (lanjutan)

APB, entitas anak langsung, memiliki tanah seluas 640.063 meter persegi sebesar Rp25.696.120.000 yang terletak di Desa Singasari, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, Surat Pengalihan Hak atas Tanah dari pemilik tanah kepada APB sebagaimana termaktub dalam Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor No. 460.2/17/IL-R/KPN/95 tanggal 24 Januari 1995. Tanah seluas 73.060 meter persegi telah menjadi sertifikat hak guna bangunan ("SHGB") atas nama APB, sedangkan sisanya seluas 16.191 meter persegi masih dalam proses sertifikasi sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian.

7. INVENTORIES (continued)

As at December 31, 2023, the Company's land for development amounting to Rp14,500,000,000 reclassified to land under development inline with management's intention to developed in 2024.

SPB, a direct subsidiary, has a land with an area of 891,172 square meters amounting to Rp35,628,840,000 located at Singasari Village, Jonggol District, Dati II Regency, Bogor, West Java with legal rights in the form of a Letter of Transfer of Landrights from the land owner to SPB as stipulated in Decree of the Head of Bogor Regency Land Office No. 460.2/55/IL-R/KPN/95 dated February 17, 1995. The land has been released and is still under the process of certification as at the issuance date of the consolidated financial statements.

Land Not Yet Developed (continued)

APB, a direct subsidiary, has a land with an area of 640,063 square meters amounting to Rp25,696,120,000 located at Singasari Village, Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, with legal rights in the form of a Letter of Transfer of Land rights from the landowner to APB as stipulated in the Decree of the Head of Office Bogor Regency Land No. 460.2/17/IL-R/KPN/95 dated January 24, 1995. Land area of 73,060 square meters has become a building use rights certificate ("SHGB") on behalf of the APB, while the remaining area of 16,191 square meters is still under the certification process as at the issuance date of the consolidated financial statements.

8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terdiri dari:

8. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES

This account consists of:

	30 Sep/*Sept 30*, 2025	**31 Des/*Dec 31*, 2024**	
Uang muka			*Advances*
Tanah	46.770.355.850	63.585.845.850	*Land*
Kontraktor	19.060.725.002	20.970.247.003	*Contractor*
Pematangan tanah	-	-	*Land preparation*
Lain-lain	1.065.473.284	2.049.559.099	*Others*
Sub-jumlah	66.896.554.136	86.605.651.952	*Sub-total*
Biaya dibayar di muka			*Prepaid expenses*
Beban dan Bunga	50.781.265	87.289.759	*Interest*
Asuransi	43.488.294	76.763.348	*Insurance*
Pajak	181.942.553	-	*Tax*
Sub-jumlah	94.269.559	164.053.107	*Sub-total*
Dikurangi porsi jangka pendek	(57.368.060.398)	(76.967.959.209)	*Less current portion*
Bagian jangka panjang	**9.804.705.850**	**9.801.745.850**	***Non-current portion***

8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA (lanjutan)

Uang Muka Tanah

Pada tanggal 8 Desember 2020, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Adara Karya Bumi ("AKB") terkait pengadaan/pembebasan tanah dengan luas sebanyak-banyaknya 150.000 meter persegi.

Perusahaan memberikan kompensasi kepada AKB sebesar 1% atas jumlah nilai realisasi tanah yang diperoleh Perusahaan. Apabila AKB tidak mampu memenuhi kewajibannya, maka AKB harus membayar penalti sebesar 0,1% dari nilai yang tertera dalam perjanjian. Perjanjian ini berakhir pada tanggal 30 September 2021. Pada tanggal 31 Desember 2020, Perusahaan telah membayar sebesar Rp152.316.750.000 kepada AKB sebagai uang muka pembebasan tanah.

Uang Muka Tanah (lanjutan)

Perusahaan melakukan perpanjangan perjanjian dengan AKB pada 30 September 2021 terkait kerjasama pengadaan/pembebasan tanah dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak terhitung 1 Oktober 2021 sampai dengan 30 September 2022. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2023, AKB telah menyerahkan tanah dengan luas 31.295 meter persegi senilai Rp88.999.115.968 kepada Perusahaan yang dicatat pada persediaan tanah yang sedang dikembangkan (Catatan 7).

Pada tahun 2022, Grup menambahkan uang muka sebesar Rp1.693.750.000 terkait bea perolehan tanah dan bangunan dan pembebasan tanah.

Perusahaan kembali melakukan perpanjangan perjanjian dengan AKB pada tanggal 29 Desember 2023 terkait kerjasama pengadaan/pembebasan tanah dengan jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak 31 Desember 2023 sampai dengan 31 Desember 2024. Per tanggal 31 Desember 2023, lahan senilai Rp13.845.150.000 seluas 8.391 meter persegi telah diselesaikan dengan pemilik lahan sebelumnya namun pengalihan hak atas tanah masih dalam proses.

Perusahaan kembali melakukan perpanjangan perjanjian dengan AKB pada tanggal 11 Desember 2024 terkait kerjasama pengadaan/pembebasan tanah dengan jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak 1 Januari 2025 sampai dengan 1 Januari 2026. Per tanggal 30 September 2025, AKB telah menyerahkan lahan senilai Rp13.845.150.000 seluas 8.391 meter persegi kepada Perusahaan.

8. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES (continued)

Advances for Land

On December 8, 2020, the Company entered into an agreement with PT Adara Karya Bumi ("AKB") regarding land procurement/acquisition with an area of up to 150,000 square meters.

The Company provided compensation to AKB in the amount of 1% of the total realizable value of the land acquired. However, if AKB is unable to fulfill its obligations, AKB must pay a penalty of 0.1% of the value stated in the agreement. This agreement ended on September 30, 2021. As at December 31, 2020, the Company has paid a total of Rp152,316,750,000 to AKB as advances for land acquisition.

Advance for Land (continued)

The Company extended the agreement with AKB on September 30, 2021 regarding cooperation for land procurement/acquisition for a period of 12 (twelve) months from October 1, 2021 to September 30, 2022. As at December 31, 2023, AKB has handed over land with an area of 31,295 square meters in the amount of Rp88,999,115,968 to the Company which was recorded as inventories - land under development (Note 7).

In 2022, the Group increased its advance payment by Rp1,693,750,000, regarding for the land and building acquisition fee and land acquisition.

The Company re-extended the agreement with AKB on December 29, 2023 regarding cooperation for land procurement/acquisition for a period of 1 (one) year from December 31, 2023 to December 31, 2024. As at December 31, 2023, land amounting to Rp13,845,150,000 with an area of 8,391 square meters has been settled with the previous owner but transfer of land rights is still in process.

The Company re-extended the agreement with AKB on December 11, 2024 regarding cooperation for land procurement/acquisition for a period of 1 (one) year from January 1, 2025 to January 1, 2026. As at Sept 30, 2025, land amounting to Rp13.845,150,000 with an area of 8,391 square meters has handed over to the Company.

8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA (lanjutan)

Uang Muka Tanah (lanjutan)

Berikut merupakan rincian uang muka tanah Perusahaan kepada AKB:

8. ADVANCES AND PREPAID EXPENSES (continued)

Advance for Land (continued)

Details of the Company's advance payment to AKB are as follows:

	30 Sep/ *Sep 30*, 2025	**31 Des/ *Dec 31*, 2024**	
Saldo awal	53.784.100.000	67.629.250.000	*Beginning balance*
Realisasi ke tanah yang sedang dikembangkan	(16.818.450.000)	(13.845.150.000)	*Realization to land under development*
Saldo akhir	**36.965.650.000**	**53.784.100.000**	***Ending balance***

SPB, entitas anak langsung, melakukan pembebasan lahan di daerah Jonggol, Bogor, Jawa Barat. Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Des 2024, SPB telah melakukan pembelian tanah seluas 192.186 dan 158.295 meter persegi sebesar Rp9.242.305.850 dan sebesar Rp9.238.746.750. SPB mencatat sebagai uang muka tanah karena pembebasan lahan masih dalam proses administrasi.

APB, entitas anak langsung, melakukan pembebasan lahan di daerah Jonggol, Bogor, Jawa Barat. Sampai dengan tanggal 31 Desember 2023, APB telah melakukan pembelian tanah seluas 12.406 meter persegi sebesar Rp559.440.000. SPB mencatat sebagai uang muka tanah karena pembebasan lahan masih dalam proses administrasi.

SPB, a direct subsidiary, carried out land acquisition in the Jonggol area, Bogor, West Java. As at Sept 30, 2025 and Dec 31, 2024 advance for land acquisition of land purchased by SPB covering an area of 192,186 and 158,295 square meters amounted to Rp9,242,305,850 and Rp9,238,746,750, respectively. SPB recorded it as a down payment for land because land acquisition was still in the administrative process.

APB, a direct subsidiary, acquired land in the Jonggol area, Bogor, West Java. As at December 31, 2023, APB has purchased land with an area of 12,406 square meters amounting to Rp559,440,000. APB recorded it as a down payment for land because land acquisition is still in the administrative process.

Uang Muka Kontraktor

Pada tanggal 11 Desember 2020, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Sukses Konstruksi Utama ("SKU") terkait dengan pekerjaan proyek pembangunan rumah kota *Green Valley*. Jangka waktu pelaksanaan konstruksi proyek keseluruhan adalah 36 (tiga puluh enam) bulan sejak dilakukan serah terima lahan lokasi proyek.

Pada tanggal 21 April 2021, Perusahaan melakukan perubahan dalam perjanjian dengan SKU terkait dengan harga proyek yang sebelumnya Rp30.000.000.000 menjadi Rp60.000.000.000.

Pada tanggal 13 November 2023, Perusahaan melakukan perubahan dalam perjanjian dengan SKU yaitu:

1. Pekerjaan proyek yang sebelumnya untuk Green Valley menjadi untuk pembangunan Green Valley 1 dan Green Valley 2.
2. Perubahan harga proyek yang sebelumnya Rp60.000.000.000 menjadi Rp132.737.516.893.
3. Pelaksanaan proyek sebelumnya adalah 36 (tiga puluh enam) bulan menjadi 22 (dua puluh dua) bulan sejak serah terima lahan lokasi proyek Green Valley 2 kepada SKU.

Contractor Advances

On December 11, 2020, the Company entered into an agreement with PT Sukses Konstruksi Utama ("SKU") related to the Green Valley town house construction project. The entire construction project period is 36 (thirty-six) months from the handover of the land project location.

On Aprill 21, 2021, the Company made changes to the agreement with SKU regarding the value of the project from Rp30,000,000,000 to Rp60,000,000,000.

On November 13, 2023, the Company made changes to the agreement with SKU as follows:

1. *The project work previously for Green Valley was changed to the construction of Green Valley 1 and Green Valley 2.*
2. *Change in total costs of project from Rp60,000,000,000 to Rp132,737,516,893.*
3. *Implementation of the previous project was 36 (thirty six) months to become 22 (twenty two) months from the handover of Green Valley 2 land for project location to SKU.*

9. PROPERTI INVESTASI

9. INVESTMENT PROPERTY

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	30 Sep/ *Sep 30*, 2025	**31 Des/ *Dec 31*, 2024**	
Tanah	**105.493.000.000**	**105.493.000.000**	***Land***

KNM memiliki tanah dengan luas sebesar 6.895 meter persegi yang terletak di Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Cengkareng Barat, Jakarta Barat, DKI Jakarta dengan hak legal berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan berakhir antara tanggal 4 November 2024 sampai dengan 20 Mei 2034. KNM memiliki hak atas tanah di area properti investasi seluas 451 meter persegi yang terletak di Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Cengkareng Barat, Jakarta Barat, DKI Jakarta dengan hak legal berupa Sertifikat Hak Pakai dengan jangka waktu tahun 2011 sampai dengan 2031.

The KNM has land with an area of 6,895 square meters located in Cengkareng Subdistrict, Cengkareng Barat Sub-District, West Jakarta, DKI Jakarta with legal rights in the form of Right to Build Certificate that will expire between November 4, 2024 until May 20, 2034. The KNM has land right over land with an area of 451 square meters located in Cengkareng Subdistrict, Cengkareng Barat Sub-District, West Jakarta, DKI Jakarta with legal rights in the form of a Right of Use Certificate with a period of 2011 to 2031.

Nilai wajar properti investasi pada 2022 adalah sebesar Rp105.493.000.000 yang ditentukan berdasarkan Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Herly Ariawan dan Rekan, penilai independen yang telah teregistrasi di Otoritas Jasa Keuangan ("OJK") dalam laporannya No. 00002/2.0078-00/PI/03/0076/1/I/2023 tanggal 26 Januari 2023. Properti investasi berupa tanah yang dimiliki oleh KNM seluas 6.895 meter persegi dengan menggunakan pendekatan nilai pasar.

The fair value of investment property in 2022 is Rp105,493,000,000 which is determined based on the Public Appraisal Service Office ("KJPP") Herly Ariawan dan Rekan, independent appraisers who have been registered in Financial Services Authority ("OJK") in its report No. 00002/2.0078-00/PI/03/0076/1/I/2023 dated January 26, 2023. Investment property about a land which is owned by the KNM covering an area 6,895 square meters using a market value approach.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Des 2024, properti investasi berupa tanah milik KNM sebesar 6.895 meter persegi dinyatakan sebesar Rp105.493.000.000.

As at Sept 30, 2025 and Dec 31, 2024, investment property in the form of land owned by KNM amounting to 6,895 square meters was stated at Rp105,493,000,000.

Detail berikut merinci nilai wajar properti investasi berdasarkan KJPP:

The following details the fair value of investment properties based on KJPP:

	2022	
Nilai wajar properti investasi 31 Desember 2021	96.591.000.000	*Fair value of investment property December 31, 2021*
Penyesuaian nilai wajar properti investasi	8.902.000.000	*Difference in fair value adjustment of investment property*
Nilai wajar properti investasi 31 Desember 2022	**105.493.000.000**	***Fair value of investment property December 31, 2022***

Nilai wajar tanah ditentukan berdasarkan pendekatan pasar yang dapat dibandingkan yang mencerminkan harga transaksi terkini untuk properti serupa. Hirarki nilai wajar tanah diklasifikasikan pada level 2.

The fair value of the land was determined based on the market comparable approach that reflects recent transaction prices for similar properties. The fair value hierarchy is classified as level 2.

Tidak ada perubahan teknik penilaian pada tahun berjalan.

There has been no change to the valuation technique during the year.

10. ASET TETAP - NETO

10. FIXED ASSETS - NET

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	30 Sep/*Sep 30*, 2025					
	Saldo awal/ *Beginning balance*	**Penambahan/ *Additions***	**Pengurangan/ *Deductions***	**Reklasifikasi/ penyesuaian/ *Adjustment/ reclassification***	**Saldo akhir/ *Ending balance***	
Harga perolehan						***Acquisition cost***
Kepemilikan langsung						*Direct Ownership*
Hak atas tanah	800.525.000	-	-	-	800.525.000	*Land right*
Bangunan	4.362.940.872	-	-	-	4.362.940.872	*Buildings*
Peralatan kantor	1.721.191.334	5.549.997	-	-	1.726.741.331	*Office equipment*
Peralatan proyek	562.270.062	5.800.428	-	-	568.070.490	*Project equipment*
Kendaraan	2.966.495.454	-	-	-	2.966.495.454	*Vehicles*
Aset tetap dalam pembangunan	3.450.440.593	-	-	-	3.450.440.593	*Construction in progress buildings*
Sub-jumlah	**13.863.863.315**	**11.350.425**	**-**	**-**	**13.875.213.740**	***Sub-total***
Aset hak-guna						*Right-of-use asset*
Ruang kantor	1.505.340.173	-	-	-	1.505.340.173	*Office spaces*
Jumlah harga perolehan	**15.369.203.488**	**11.350.425**	**-**	**-**	**15.380.553.913**	***Total acquisition cost***
Akumulasi penyusutan						***Accumulated depreciation***
Kepemilikan langsung						*Direct Ownership*
Hak atas tanah	553.696.458	30.019.688	-	-	583.716.146	*Land right*
Bangunan	1.197.301.607	322.315.931	-	-	1.519.617.538	*Buildings*
Peralatan kantor	1.314.497.346	156.193.664	-	-	1.470.691.010	*Office equipment*
Peralatan proyek	267.246.486	123.672.094	-	-	390.918.580	*Project equipment*
Kendaraan	965.731.186	206.819.371	-	-	1.172.550.557	*Vehicles*
Sub-jumlah	**4.298.473.083**	**839.020.748**	**-**	**-**	**5.137.493.831**	***Sub-total***
Aset hak-guna						*Right-of-use asset*
Ruang kantor	98.571.503	296.532.137		-	395.103.640	*Office spaces*
Jumlah akumulasi penyusutan	**4.397.044.586**	**1.135.552.885**		**-**	**5.532.597.471**	***Total accumulated depreciation***
Nilai buku neto	**10.972.158.902**				**9.847.956.442**	***Net book value***

10. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

10. FIXED ASSETS - NET (continued)

Akun ini terdiri dari: (lanjutan)

This account consists of: (continued)

	31 Des/*Dec 31*, 2024					
	Saldo awal/ *Beginning balance*	Penambahan/ *Additions*	Pengurangan/ *Deductions*	Reklasifikasi/ penyesuaian/ *Adjustment/ reclassification*	Saldo akhir/ *Ending balance*	
Harga perolehan						***Acquisition cost***
Kepemilikan langsung						*Direct Ownership*
Hak atas tanah	800.525.000	-	-	-	800.525.000	*Land right*
Bangunan	4.362.940.872	-	-	-	4.362.940.872	*Buildings*
Peralatan kantor	2.075.578.066	111.542.229	(465.928.961)	-	1.721.191.334	*Office equipment*
Peralatan proyek	826.500.866	70.417.777	(334.648.581)	-	562.270.062	*Project equipment*
Kendaraan	2.966.495.454	-	-	-	2.966.495.454	*Vehicles*
Aset tetap dalam pembangunan	-	-	-	3.450.440.593	3.450.440.593	*Construction in progress buildings*
Sub-jumlah	**11.032.040.258**	**181.960.006**	**(800.577.542)**	**3.450.440.593**	**13.863.863.315**	***Sub-total***
Aset hak-guna						*Right-of-use asset*
Ruang kantor	2.938.809.817	1.575.304.064	(3.008.773.708)	-	1.505.340.173	*Office spaces*
Jumlah harga perolehan	**13.970.850.075**	**1.757.264.070**	**(3.809.351.250)**	**3.450.440.593**	**15.369.203.488**	***Total acquisition cost***
Akumulasi penyusutan						***Accumulated depreciation***
Kepemilikan langsung						*Direct Ownership*
Hak atas tanah	513.670.208	40.026.250	-	-	553.696.458	*Land right*
Bangunan	761.774.180	435.527.427	-	-	1.197.301.607	*Buildings*
Peralatan kantor	1.571.081.323	209.344.984	(465.928.961)	-	1.314.497.346	*Office equipment*
Peralatan proyek	488.565.455	113.329.612	(334.648.581)	-	267.246.486	*Project equipment*
Kendaraan	619.026.108	346.705.078	-	-	965.731.186	*Vehicles*
Sub-jumlah	**3.954.117.274**	**1.144.933.351**	**(800.577.542)**	**-**	**4.298.473.083**	***Sub-total***
Aset hak-guna						*Right-of-use asset*
Ruang kantor	2.326.081.363	781.263.848	(3.008.773.708)	-	98.571.503	*Office spaces*
Jumlah akumulasi penyusutan	**6.280.198.637**	**1.926.197.199**	**(3.809.351.250)**	**-**	**4.397.044.586**	***Total accumulated depreciation***
Nilai buku neto	**7.690.651.438**				**10.972.158.902**	***Net book value***

Pelepasan aset tetap adalah sebagai berikut:

The disposal of fixed assets is as follows:

	30 Sep/ *Sep 30*, 2025	31 Des/ *Dec 31*, 2024	
Harga perolehan	-	800.577.542	*Acquisition cost*
Akumulasi penyusutan	-	(800.577.542)	*Accumulated depreciation*
Nilai buku neto	-	-	*Net book value*
Penerimaan kas dari pelepasan aset	-	-	*Cash proceeds from disposal of fixed assets*
Keuntungan atau kerugian atas pelepasan aset tetap	**-**	**-**	***Gain or loss on disposal of fixed assets***

10. ASET TETAP - NETO (lanjutan)

Biaya penyusutan untuk tahun yang berakhir Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Des 2024 masing-masing adalah sebesar Rp1.135.552.885 dan Rp1.926.197.199 dibebankan sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 24).

Pada tahun 2024, Grup mengklasifikasikan aset tetap dalam pembangunan sebesar Rp3.450.440.593 dari aset real estat - bangunan sedang dikembangkan karena adanya perubahan rencana untuk penggunaan aset tersebut.

Aset tetap dalam pembangunan terdiri dari fasilitas umum dan sosial yang dibangun di Green Valley 1. Pada tanggal 30 September 2025, aset dalam pembangunan sudah selesai sebesar 99% dan diharapkan akan selesai pada Desember 2025.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Des 2024, hak atas tanah merupakan hak pakai atas tanah yang terletak di area properti investasi yang dimiliki oleh KNM, entitas anak. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa pembaruan hak atas tanah kemungkinan besar tidak diperoleh, sehingga hak atas tanah tersebut disusutkan selama 20 (dua puluh) tahun sesuai dengan jangka waktu sertifikat.

Manajemen KNM berkeyakinan bahwa pembaruan hak atas tanah kemungkinan besar tidak diperoleh, sehingga hak atas tanah tersebut disusutkan selama 20 tahun sesuai dengan jangka waktu sertifikat.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Des 2024, Grup mengasuransikan alat berat dan kendaraan terhadap semua risiko berdasarkan polis asuransi dengan nilai pertanggungan sebesar Rp2.758.740.000. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko yang mungkin timbul dari aset tetap yang dipertanggungkan.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Des 2024, tidak terdapat aset tetap yang dihentikan dari penggunaan aktif dan tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual, serta tidak ada aset tetap yang tidak digunakan sementara.
Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Des 2024, aset tetap yang telah disusutkan penuh tetapi masih digunakan adalah sebesar Rp1.260.364.209.
Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat adanya peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai atas aset tetap.

Grup memiliki sewa jangka pendek untuk perumahan. Beban sewa dicatat dalam beban umum dan administrasi.

10. FIXED ASSETS - NET (continued)

Depreciation expense for the years ended Sept 30, 2025 and Dec 31, 2024 amounting to Rp1.135.552.885 and Rp1.926.197.199, respectively, were charged as part of general and administrative expenses (Catatan 24).

In 2024, the Group reclassified construction in progress buildings amounting to Rp3,450,440,593 were transferred from real estate assets - building under development due change in plan to use the assets.

Construction in progress buildings mainly comprised of the public and social facilities which are being constructed in Green Valley 1. As at Sept 30, 2025, the construction in progress is 99% completed and expected to be completed on December 2025.

As at Sept 30, 2025 and Dec 31, land right are rights to use of land located in the investment property area owned by KNM, a subsidiary. The Group's management believes the renewal of the land right will most likely be not obtained. As such, the land right is depreciated for 20 (twenty) years in accordance with the term of the certificate.

KNM's management believes that it is likely that the renewal of the land right will not be obtained, therefore the land right was depreciated for 20 years according to the term of the certificate.

As at Sept 30, 2025 and Dec 31, 2024 the Group insured its heavy equipment and vehicles against all risk based on the insurance policy package with sum insured amounting to Rp2,758,740,000, respectively. The Group's management believes that the insurance coverage is adequate to cover all possible risks of the insured fixed assets.

As at March Sept 30, 2025 and Dec 31, 2024 there were no fixed assets that were retired from active use and were not classified as held for sale, and there were no temporarily unused fixed assets.

As at Sept 30, 2025 and Des 31, 2024, fixed assets which have been fully depreciated but are still in use amounted to Rp1.260.364.209, respectively.
Management believes that were no events or changes in circumstances which may indicate impairment of fixed assets.

The Group has short-term lease for housing. The rent related expense is recorded in general and administrative expenses.

11. UTANG USAHA / *11. TRADE PAYABLES*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	30 Sep/ *Sep 30*, 2025	31 Des/*Dec 31*, 2024	
Berdasarkan pihak			***By parties***
Pihak berelasi (Catatan 26)	1.672.048.587	213.580.749	*Related parties (Note 26)*
Pihak ketiga			*Third parties*
PT Downstream Indonesia	115.619.000	108.728.243	*PT Downstream Indonesia*
PT Panca Sutji Berkat	65.672.000		*PT Panca Sutji Berkat*
CV Erka Mas	53.995.950		*CV Erka Mas*
PT Solusi Konsultasi Nusantara	36.750.000		*PT Solusi Konsultasi Nusantara*
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp30 juta)	126.627.189	84.396.038	*Others (each below Rp30 million)*
Sub-jumlah	**398.664.139**	**193.124.281**	*Sub-total*
Jumlah	**2.070.712.726**	**406.705.030**	***Total***

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Des 2024, semua utang usaha tersebut didenominasi dalam Rupiah. Grup tidak memberikan garansi atau jaminan atas utang usaha di atas.

As at Sept 30, 2025 and Dec 31, 2024, all trade payables are denominated in Rupiah. The Group does not provide guarantees or collaterals for the above trade payables.

12. PERPAJAKAN / *12. TAXATION*

a. Utang pajak / *a. Taxes payables*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	30 Sep 2025	31 Des 2024	
KBA			*KBA*
Pajak pertambahan nilai	624.130.580	617.626.074	*Value-added tax*
Pajak penghasilan:			*Income taxes:*
Pasal 29	-	8.371.000	*Article 29*
Pajak lain-lain:			*Other taxes:*
Pasal 4(2)	156.979.987	20.976.011	*Article 4(2)*
Pasal 21	67.560.277	43.669.348	*Article 21*
Pasal 23	2.007.439	964.718	*Article 23*
Sub-jumlah	226.547.703	65.610.077	*Sub-total*
Entitas anak			*Subsidiaries*
Pajak lain-lain:			*Other taxes:*
Pasal 4(2)	-	-	*Article 4(2)*
Pasal 21	-	-	*Article 21*
Sub-jumlah	-	-	*Sub-total*
Jumlah	**850.678.283**	**691.607.151**	***Total***

b. Beban Pajak Final / *b. Final Tax Expense*

Beban pajak final sehubungan dengan penjualan rusunami dan ruko adalah sebagai berikut:

Final tax expense in connection with sale of flats and shophouses is as follows:

	2024	2023	
Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan	**12.218.305.911**	**45.190.803.121**	*Transfer of rights over land and/or building*

12. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Beban pajak penghasilan

Beban pajak penghasilan Grup terdiri dari beban pajak kini Perusahaan.

	2024	2023	
KBA			*KBA*
Pajak kini	8.371.000	22.149.380	*Current tax expenses*
Jumlah beban pajak penghasilan	**8.371.000**	**22.149.380**	***Total income tax expense***

Rekonsiliasi antara rugi sebelum beban pajak penghasilan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan taksiran rugi fiskal Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2024	2023	
Rugi sebelum beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(24.247.196.506)	(9.384.854.503)	*Loss before income tax expense per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income*
Pendapatan dan beban yang sudah diperhitungkan penghasilan final - neto	23.091.541.250	7.893.633.974	*Expenses to obtain income which is subjected to final tax*
Rugi sebelum pajak penghasilan Entitas Anak	1.193.706.052	1.590.899.132	*Loss before income tax of the Subsidiaries*
Laba sebelum pajak Perusahaan dari pendapatan yang tidak terhutang pajak penghasilan final	**38.050.796**	**99.678.603**	***Profit before tax of the Company - net of income already subjected to final tax***
Beda tetap:			*Permanent difference:*
Sumbangan	-	1.000.000	*Donations*
Taksiran penghasilan kena pajak	**38.050.796**	**100.678.603**	***Estimated taxable income***
Taksiran penghasilan kena pajak (pembulatan)	**38.050.000**	**100.679.000**	***Estimated taxable income (rounded)***
Pajak penghasilan kini	8.371.000	22.149.380	*Current income tax expense*
Taksiran utang pajak penghasilan pasal 29	**8.371.000**	**22.149.380**	***Estimated income tax payable Article 29***

12. TAXATION (continued)

c. Income tax expenses

The Group's income tax expense cosist of the Company's current tax expense.

12. PERPAJAKAN (lanjutan)

12. TAXATION (continued)

c. Beban pajak penghasilan (lanjutan)

c. Income tax expenses (continued)

Rekonsiliasi antara beban pajak penghasilan yang tertera pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan jumlah yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atas rugi sebelum beban pajak penghasilan adalah sebagai berikut:

The reconciliation between income tax expense as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and the amounts calculated by applying the effective tax rates to loss before income tax expense is as follows:

	2024	2023	
Rugi sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(24.247.196.506)	(9.384.854.503)	*Loss before income tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income*
Pendapatan dan beban yang sudah diperhitungkan penghasilan final - neto	23.091.541.250	7.893.633.974	*Expenses to obtain income which is subjected to final tax*
Rugi sebelum pajak penghasilan entitas anak	1.193.706.052	1.590.899.132	*Loss before income tax of subsidiaries*
Laba sebelum pajak Perusahaan dari pendapatan yang tidak terhutang pajak penghasilan final	38.050.796	99.678.603	*Profit before tax of the Company - net of income already subjected to final tax*
Laba sebelum pajak Perusahaan dari pendapatan yang tidak terhutang pajak penghasilan final (pembulatan)	38.050.000	99.679.000	*Profit before tax of the Company - net of income already* subjected *to final tax (rounded)*
Beban pajak penghasilan pada tarif pajak yang berlaku	8.371.000	21.929.380	*Income tax expense at applicable tax rates*
Pengaruh pajak atas perbedaan tetap	-	220.000	*Tax effect on permanent difference*
Beban pajak penghasilan	**8.371.000**	**22.149.380**	***Income tax expense***

Perhitungan pajak penghasilan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 akan menjadi dasar perhitungan dengan Surat Pemberitahuan Tahunan (“SPT”) pajak penghasilan yang dilaporkan kepada Kantor Pelayanan Pajak.

The calculation of income tax expense for the year ended December 31, 2024 will be the basis of the calculation for the Annual Tax Return ("SPT") reported to the Tax Office.

d. Surat ketetapan pajak

d. Tax assessment letters

Pada tanggal 22 Mei 2024, Perusahaan menerima Surat Tagihan Pajak (STP) atas pajak penghasilan pasal 21 sebesar Rp808.903. Pada tanggal 19 Juni 2024, Perusahaan telah melakukan pembayaran atas pajak yang dinyatakan kurang bayar tersebut.

On May 22, 2024, the Company received Tax Collection Letter (STP) for income tax article 21 amounting to Rp808,903. The underpayment on income tax article 21 has been paid by the Company on June 19, 2024.

12. PERPAJAKAN (lanjutan)

e. Administrasi pajak di Indonesia

Undang-undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia mengatur bahwa masing-masing entitas dalam Grup menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang secara individu. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Direktur Jenderal Pajak (DJP) dapat menetapkan atau mengubah jumlah pajak terutang dalam jangka waktu tertentu. Jangka waktu tersebut adalah lima tahun sejak saat terutangnya pajak.

12. TAXATION (continued)

e. Tax administration in Indonesia

The taxation laws of Indonesia require that each company in the Group within Indonesia submits individual tax returns on the basis of self-assessment. Under prevailing regulations the Director General of Tax (DGT) may assess or amend taxes within a certain period. This period is within five years of the time the tax becomes due.

13. UANG MUKA PELANGGAN

13. ADVANCES FROM CUSTOMERS

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	30 Sep/ *Sep 30*, 2025	31 Des/*Dec 31*, 2024	
Green Valley 2	37.574.897.319	28.708.654.608	*Green Valley 2*
Green Hill Spinggan (sebelumnya The Green Condovilla)	4.048.385.103	4.443.260.477	*Green Hill Spinggan (formerly The Green Condovilla)*
Green Valley 1	2.614.951.565	2.815.385.086	*Green Valley 1*
Estate	12.067.882		*Estate*
Jumlah	**44.250.301.869**	**35.967.300.171**	***Total***

14. UTANG BANK

14. BANK LOAN

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	30 Sep/ *Sep 30*, 2025	31 Des/*Dec 31*, 2024	
PT Bank Negera Indonesia (Persero) Tbk	8.420.000.000	15.170.000.000	*PT Bank Negara Indonesia (Persero)Tbk*
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(8.420.000.000)	(15.170.000.000)	*Less current maturities*
Bagian jangka panjang	**-**	**-**	***Long term portion***

Perusahaan

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (“BNI”)

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 2016/028 tanggal 28 Juni 2016, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit berupa modal kerja untuk pembangunan Rusunami *Green Valley* dari BNI dengan jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp50.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,75% per tahun. Jangka waktu perjanjian kredit adalah 12 (dua belas) bulan dan jatuh tempo pada tanggal 27 Juni 2017.

The Company

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (“BNI”)

Based on Credit Agreement No. 2016/028 dated June 28, 2016, the Company obtained a credit facility in the form of working capital for the construction of Green Valley Flats from BNI with a maximum facility of Rp50,000,000,000 with an interest rate of 12.75% per annum. The term of the credit agreement is 12 (twelve) months and is due on June 27, 2017.

14. UTANG BANK (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (lanjutan)

Fasilitas kredit ini digunakan untuk tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Perumahan *Green Valley* termasuk perubahan perencanaan Rusunami *Green Valley* Tahap II menjadi rumah tapak. Jangka waktu pelunasan seluruh fasilitas kredit maksimal terhitung 36 (tiga puluh enam) bulan sejak pencairan kredit pertama atau sejak tanggal 28 Juni 2017 sampai dengan 27 Juni 2019 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,75% per tahun.

Berdasarkan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/309/R tertanggal 27 Juni 2019, Perusahaan memperoleh perpanjangan fasilitas kredit dari BNI yang digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Rusunami *Green Valley* dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak jatuh tempo kredit tanggal 28 Juni 2019 sampai dengan 27 September 2019 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,75% per tahun.

Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari BNI dengan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/429/R tertanggal 23 September 2019, yang digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Rusunami *Green Valley* dengan maksimum kredit sebesar Rp50.000.000.000. Jangka waktu perjanjian selama 3 (tiga) bulan sejak jatuh tempo kredit tanggal 28 September 2019 sampai dengan 27 Desember 2019 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari BNI dengan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/604/R tertanggal 5 Desember 2019, yang digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Rusunami *Green Valley* dengan maksimum kredit sebesar Rp50.000.000.000. Jangka waktu perjanjian selama 3 (tiga) bulan sejak jatuh tempo kredit tanggal 28 Desember 2019 sampai dengan 27 Maret 2020 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari BNI dengan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/135/R tertanggal 24 Maret 2020, yang digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Rusunami *Green Valley* dengan maksimum kredit sebesar Rp50.000.000.000. Jangka waktu perjanjian selama 3 (tiga) bulan sejak jatuh tempo kredit tanggal 27 Maret 2020 sampai dengan 27 Juni 2020 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

14. BANK LOAN (continued)

The Company (continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (continued)

This credit facility is used for additional working capital for the physical construction of Green Valley Housing including a change in the Green Valley Flats Phase II plan to a landed house. The maximum repayment period for all credit facilities is 36 (thirty six) months from the first credit disbursement or from June 28, 2017 until June 27, 2019 with an interest rate of 12.75% per annum.

Based on the Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/309/R dated June 27, 2019, the Company obtained an extension of credit facility from BNI which was used as additional working capital for the physical development of Green Valley Flats with a period of 3 (three) months since the credit maturity dated June 28, 2019 until September 27, 2019 with an interest rate of 12.75% per annum.

The Company obtained a credit facility extension from BNI again with Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/429/R dated September 23, 2019, which was used as additional working capital for the physical construction of Green Valley Flats with a maximum credit of Rp50,000,000,000. The term of the agreement is for 3 (three) months from the maturity of the credit on September 28, 2019 until December 27, 2019 with an interest rate of 12.00% per annum.

The Company obtained a credit facility extension from BNI again with Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/604/R dated December 5, 2019, which was used as additional working capital for the physical construction of Green Valley Flats with a maximum credit of Rp50,000,000,000. The term of the agreement is for 3 (three) months from the maturity of the credit on December 28, 2019 until March 27, 2020 with an interest rate of 12.00% per annum.

The Company obtained a credit facility extension from BNI again with Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/135/R dated March 24, 2020, which was used as additional working capital for the physical construction of Green Valley Flats with a maximum credit of Rp50,000,000,000. The term of the agreement is for 3 (three) months from the maturity of the credit on March 27, 2020 until June 27, 2020 with an interest rate of 12.00% per annum.

14. UTANG BANK (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (lanjutan)

Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari BNI dengan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/273/R tertanggal 15 Mei 2020, yang digunakan sebagai tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Rusunami *Green Valley* dengan maksimum kredit sebesar Rp40.828.879.067. Jangka waktu perjanjian selama 12 (dua belas) bulan sejak jatuh tempo kredit tanggal 27 Juni 2020 sampai dengan 27 Juni 2021 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

Pada tahun 2021, Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari Bank BNI dalam Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/335/R tanggal 15 Juni 2021, dimana maksimum kredit diturunkan menjadi Rp37.900.000.000 dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 28 Maret 2021 sampai dengan 27 Maret 2022. Tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

Pada tahun 2022, Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit dari Bank BNI dalam Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/716/R tanggal 22 September 2022, dimana maksimum kredit diturunkan menjadi Rp35.420.000.000 dengan jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan sejak tanggal 22 September 2022 sampai dengan 22 September 2026. Tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun.

Jaminan yang diberikan Perusahaan atas fasilitas ini adalah sebagai berikut:

1. 3 (tiga) bidang tanah dalam satu lokasi berikut bangunan Rusunami (Rumah Susun Sederhana Milik), yang terletak di Perumahan *Green Valley*, Jl. Gunung Guntur, Kel. Gunung Sari Ulu, Kec. Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan dengan luas tanah keseluruhan 32.711 meter dengan bukti kepemilikan sebagai berikut: (lanjutan)
   - SHGB No. 00580/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Surat Ukur No. 00305/Gunung Sari Ulu/2014 atas nama Perusahaan;
   - SHGB No. 00582/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Surat Ukur No. 00303/Gunung Sari Ulu/2014 atas nama Perusahaan;
   - SHGB No. 00583/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Surat Ukur No. 00304/Gunung Sari Ulu/2014 atas nama Perusahaan;

14. BANK LOAN (continued)

The Company (continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (continued)

The Company obtained a credit facility extension from BNI again with Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/273/R dated May 15, 2020, which was used as additional working capital for the physical construction of Green Valley Flats with a maximum credit of Rp40,828,879,067. The term of the agreement is for 12 (twelve) months from the maturity of the credit on June 27, 2020 until June 27, 2021 with an interest rate of 12.00% per annum.

In 2021, the Company obtained a credit facility extension from BNI again with Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/1335/R dated June 15, 2021, whereby the maximum credit was reduced to Rp37,900,000,000 with a term of 12 (twelve) months from March 28, 2021 to March 27, 2022. The interest rate is 12.00% per annum.

In 2022, the Company obtained a credit facility extension from BNI again with Credit Agreement Letter No. BLM/2.1/716/R dated September 22, 2022, whereby the maximum credit was reduced to Rp35,420,000,000 with a term of 48 (forty eight) months from September 22, 2022 to September 22, 2026. The interest rate is 12.00% per annum.

The guarantees given by the Company for this facility are as follows:

1. 3 (three) parcels of land in one location including the Rusunami building (Simple Flats) and its located in Green Valley Housing, Jl. Gunung Guntur, Kel. Gunung Sari Ulu, Kec. Central Balikpapan, City of Balikpapan with total land area of 32,711 square meters with the ownership documents as follows: (continued)
   - *HGB No. 00580/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Letter Measure No. 00305/Gunung Sari Ulu/2014 on behalf of the Company;*
   - *HGB No. 00582/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Letter Measure No. 00303/Gunung Sari Ulu/2014 on behalf of the Company;*
   - *HGB No. 00583/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Letter Measure No. 00304/Gunung Sari Ulu/2014 on behalf of the Company;*

14. UTANG BANK (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (lanjutan)

Jaminan yang diberikan Perusahaan atas fasilitas ini adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2. Piutang usaha atas penjualan Perusahaan kepada *end user/customer*:
   - Akta jaminan Fidusia No. 96; dan
   - Sertifikat Jaminan Fidusia No. W18.00086285.AH.05.01;
3. Jaminan pribadi dari Christopher Sumasto Tjia.

Sebelum semua pokok pinjaman, bunga, dan biaya lainnya yang terhutang dilunasi maka debitur berjanji dan mengikatkan diri untuk tidak melakukan hal-hal yang tercantum di bawah ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BNI, antara lain sebagai berikut:

1. Mengadakan penggabungan usaha (*merger*), atau konsolidasian dengan perusahaan lain.
2. Melakukan akuisisi/pengambilalihan aset milik pihak ketiga.
3. Mengubah susunan pengurus, Direksi, Komisaris dan pemegang saham Perusahaan.
4. Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain.
5. Mengizinkan pihak lain menggunakan Perusahaan untuk kegiatan usaha pihak lain.
6. Merubah bentuk atau status hukum Perusahaan, merubah Anggaran Dasar (kecuali meningkatkan modal Perusahaan), memindahtangankan resipis atau saham Perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.
7. Melunasi seluruh atau sebagian utang Perusahaan kepada pemegang saham dan/atau Perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukan sebagai pinjaman subordinasi fasilitas kredit BNI.
8. Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para pemegang saham, kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
9. Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk penerbitan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
10. Mengambil lease dari perusahaan leasing.

14. BANK LOAN (continued)

The Company (continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (continued)

The guarantees given by the Company for this facility are as follows: (continued)

2. Trade receivables from the Company's sales to end users /customers:
   - *Fiduciary Deed No. 96; and*
   - *Fiduciary Guarantee Certificate No. W18.00086285.AH.05.01;*
3. Personal guarantee from Christopher Sumasto Tjia.

Before all loan principal, interest, and other fees owed are settled, the Company is prohibited from conducting the following without prior written approval from BNI:

1. Enter into a merger, or consolidate with another company.
2. Conducting acquisition/takeover of assets which belong to third parties.
3. Changing the composition of management, Directors, Commissioners and shareholders of the Company.
4. Investing, investing in capital or taking over shares in other companies.
5. Allow other parties to use the Company to support other parties' business activities.
6. Change the form or legal status of the Company, amend the Articles of Association (except increase the Company's capital), transfer the Company's shares or shares either between shareholders or to other parties.
7. Paying off all or part of the Company's debts to shareholders and/or affiliated companies that have not been or have been placed as subordinated loans of BNI.
8. Give loans to anyone, including shareholders, except if the loan is given in the context of a commercial transaction that is directly related to their business.
9. Receiving loans from other parties (including the issuance of bonds), except if the loan is received in the context of a commercial transaction directly related to their business.
10. Obtain a lease from a leasing company.

14. UTANG BANK (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (lanjutan)

Sebelum semua pokok pinjaman, bunga, dan biaya lainnya yang terhutang dilunasi maka debitur berjanji dan mengikatkan diri untuk tidak melakukan hal-hal yang tercantum di bawah ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BNI, antara lain sebagai berikut: (lanjutan)

11. Mengikat diri sebagai penjamin (*Borg*), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk atau maksud apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh Perusahaan kepada BNI) kepada pihak lain.
12. Menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan atau barang-barang agunan.
13. Membubarkan Perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
14. Menggunakan dana Perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari BNI.
15. Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham Perusahaan kepada pihak manapun.
16. Mengubah bidang usaha.
17. Melakukan *interfinancing* dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan dan/atau anak perusahaan.
18. Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar.
19. Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban Perusahaan yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.
20. Fasilitas kredit yang belum ditarik (*undrawn balance*) atau penggunaannya kurang optimal dapat dibatalkan sewaktu-waktu tanpa syarat oleh BNI (*unconditionally cancelled at any time*), demikian pula apabila kualitas kredit menurun menjadi kurang lancar, diragukan atau macet dan atau apabila hal tersebut akan berakibat pelanggaran terhadap ketentuan/peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk pada ketentuan tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit ("BMPK").

Perjanjian pinjaman mewajibkan Perusahaan untuk mempertahankan rasio keuangan tertentu, yaitu rasio lancar, *Debt to Equity Ratio* ("DER") dan *Debt Service Coverage Ratio* ("DSCR").

14. BANK LOAN (continued)

The Company (continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (continued)

Before all loan principal, interest, and other fees owed are settled, the Company is prohibited from conducting the following without prior written approval from BNI: (continued)

11. Binding oneself as guarantor (Borg), guaranteeing assets in any form or purpose (whether that has not been and/or has been guaranteed by the Company to BNI) to other parties.
12. Selling and/or renting out assets or collateral goods.
13. Liquidate the Company and request bankruptcy.
14. Use Company funds for non-business purposes financed with credit facilities from BNI.
15. Mortgaging or otherwise insuring the Company's shares to any party.
16. Changing business activities.
17. Interfinancing with affiliated companies, holding companies and/or subsidiaries.
18. Making agreements and unnatural transactions.
19. Submit or transfer all or part of the Company rights and/or obligations arising under the Credit Agreement and/or guarantee documents to other parties.
20. Credit facilities that have not been drawn (undrawn balance) or their use is less than optimal can be cancelled at any time without conditions by BNI (unconditionally cancelled at any time), likewise if credit quality decreases to be substandard, doubtful or loss and or if it will result in violation of the provisions/legislation in force including the provisions concerning the Legal Lending Limit ("BMPK").

The Company is required to maintain certain financial ratios, which are current ratio, Debt to Equity Ratio ("DER") and Debt Service Coverage Ratio ("DSCR").

14. UTANG BANK (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan belum dapat mempertahankan rasio keuangan DSCR yang diminta oleh BNI. Namun pihak BNI sudah memberikan instruksi untuk memperbaiki rasio tersebut sampai dengan beberapa tahun mendatang sesuai dengan Surat Peringatan I No. BLM/2/096/R.

Pada tanggal 30 September 2025, Perusahaan tidak dapat memenuhi persyaratan rasio keuangan DSCR. Oleh karena itu, sisa utang jangka panjang direklasifikasi menjadi jangka pendek.

Pembayaran pinjaman untuk tahun yang berakhir Pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 atas fasilitas pinjaman tersebut masing-masing adalah sebesar Rp9.000.000.000.

14. BANK LOAN (continued)

The Company (continued)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (continued)

As at December 31, 2023, the Company is unable to maintain the DSCR financial ratio required by BNI. However, BNI has given instructions to improve this ratio for the next following years as stated in the Warning Letter I No. BLM/2/096/R.

As at Sept 30, 2025, the Company was not able to comply with the DSCR financial ratio requirement. Accordingly, the remaining non-current portion of the loan was reclasified to current liabilities.

The loan repayments for the years ended Sept 30, 2025 and 2024 for the loan facilities amounted to Rp9,000,000,000.

15. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Akun ini terdiri dari:

15. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES

This account consist of:

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	31 Des/*Dec 31*, 2024	
Liablitas Jangka Pendek			*Current Liability*
Imbalan kerja karyawan dari PKWT	173.531.649	173.531.649	*Employee benefits of PKWT*
Liablitas Jangka Panjang			*Non-Current Liabilities*
Imbalan kerja	1.929.161.527	1.929.161.527	*Post-employement benefits*
Bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(198.685.213)	(198.685.213)	*Less current maturities*
Bagian jangka panjang	**1.730.476.314**	**1.730.476.314**	***Non-current portion***

Liabilitas Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek adalah imbalan kerja karyawan kontrak ("PKWT") yang berasal dari penerapan PP No. 35 Tahun 2021 mengenai "Perjanjian Kerja Waktu Tertentu".

Pada tahun 2024, beban imbalan kerja terkait PKWT sebesar Rp173.531.649 termasuk dalam beban umum dan administrasi (Catatan 24).

Current Liabilities

The employee benefits on contractual employees ("PKWT") resulted from the application of PP No. 35 Year 2021 regarding "Work Agreement for Specific Time".

In 2024, employee benefits expense related to PKWT amounted to Rp173,531,649 which was included in general and administrative expenses (Note 24).

15. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

Liabilitas Jangka Panjang

Perusahaan menyediakan imbalan pasti berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan yang ditentukan berdasarkan masa kerja dan gaji karyawan. Imbalan kerja tidak didanai.

Program imbalan pasti mengakibatkan eksposur Perusahaan terhadap risiko aktuarial seperti risiko tingkat bunga, risiko harapan hidup dan risiko gaji.

a. Risiko tingkat bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

b. Risiko harapan hidup

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada estimasi terbaik dari mortalitas peserta program baik selama dan setelah kontrak kerja. Peningkatan harapan hidup peserta program akan meningkatkan liabilitas program.

c. Risiko gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Perhitungan imbalan pasca kerja dihitung oleh aktuaris independen KKA Marcel Prydarshi Soepeno. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuaris adalah sebagai berikut:

15. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (continued)

Non-Current Liabilities

The Company provides defined benefits required under the Labor Law determined based on years of service and salaries of the employees. The employee benefits liability is unfunded.

The defined benefit plan typically exposes the Company to actuarial risks such as: interest risk, longevity risk and salary risk.

a. Interest risk

A decrease in the bond interest rate will increase the plan liability.

b. Longevity risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the best estimate of the mortality of plan participants both during and after their employment. An increase in the life expectancy of the plan participants will increase the plan's liability.

c. Salary risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the future salaries of plan participants. As such, an increase in the salary of the plan participants will increase the plan's liability.

The cost of providing post-employment benefits is calculated by independent actuary, KKA Marcel Prydarshi Soepeno. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

	2024	**2023**	
Tingkat diskonto	7,10%	6,90%	*Discount rate*
Tingkat kenaikan gaji	7,00%	7,00%	*Salary increase rate*
Tabel kematian	TMI-IV	TMI-IV	*Mortality table*
Tingkat cacat	5% dari/*from* TMI-IV	5% dari/*from* TMI-IV	*Disability rate*
Umur pensiun (tahun)	56	56	*Normal retirement age (years)*

15. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

15. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (continued)

Liabilitas Jangka Panjang (lanjutan)

Non-Current Liabilities (continued)

Beban imbalan pasti yang diakui di penghasilan komprehensif adalah sebagai berikut:

Amounts recognized in comprehensive income in respect of the defined benefit plans are as follows:

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	31 Des/*Dec 31*, 2024	
Biaya jasa:			*Service cost:*
Biaya jasa kini	346.126.963	346.126.963	*Current service cost*
Beban bunga	101.504.732	101.504.732	*Interest cost*
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	447.631.695	447.631.695	*Components of defined benefit costs recognized in profit or loss*
Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti - neto:			*Remeasurement on the net defined benefit liability:*
Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	8.296.834	8.296.834	*Actuarial gains and losses arising from changes in financial assumptions*
Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	2.149.931	2.149.931	*Actuarial gains and losses arisingfrom experience adjustments*
Komponen biaya imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	10.446.765	10.446.765	*Components of defined benefit costs recognized in other comprehensive income*
Jumlah	**458.078.460**	**458.078.460**	***Total***

Beban imbalan kerja diakui pada beban umum dan administrasi (Catatan 24).

Employee benefits expense was included in general and administrative expenses (Note 24).

Liabilitas Perusahaan sehubungan dengan program pensiun imbalan pasti yang termasuk dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

The amounts included in the consolidated statement of financial position arising from the Group's obligation in respect of the defined benefits plans are as follows:

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	31 Des/*Dec 31*, 2024	
Nilai kini kewajiban yang tidak didanai	1.929.161.527	1.929.161.527	*Present value of unfunded obligation*

Mutasi nilai kini kewajiban imbalan pasti adalah sebagai berikut:

Movements in the present value of the defined benefits obligation are as follows:

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	31 Des/*Dec 31*, 2024	
Saldo awal	1.471.083.067	1.471.083.067	*Beginning balance*
Beban jasa kini	346.126.963	346.126.963	*Current service cost*
Beban bunga	101.504.732	101.504.732	*Interest cost*
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	10.446.765	10.446.765	*Remeasurement of employee benefits liabilities*
Jumlah	**1.929.161.527**	**1.929.161.527**	***Total***

15. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

Liabilitas Jangka Panjang (lanjutan)

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto dan kenaikan gaji yang diharapkan. Sensitivitas analisis di bawah ini ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

Analisis sensitivitas untuk asumsi yang signifikan Pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 sebagai berikut:

15. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (continued)

Non-Current Liabilities (continued)

Significant actuarial assumptions for the determination of the defined obligation are discount rate and expected salary increase. The sensitivity analysis below have been determined based on reasonably possible changes of the respective assumptions occurring at the end of the reporting period, while holding all other assumptions constant.

Sensitivity analysis for significant assumptions As at Sept 30, 2025 and 2024 is as follows:

	2024		
	1% Kenaikan/ *Increase*	**1% Penurunan/ *Decrease***	
Tingkat diskonto			***Discount rate***
Dampak kewajiban manfaat pasti	(165.105.087)	181.968.422	*Impact on the defined benefit obligation*
Tingkat kenaikan gaji di masa depan			***Future salary increment rate***
Dampak kewajiban manfaat pasti	194.756.769	(178.619.691)	*Impact on the defined benefit obligation*

	2023		
	1% Kenaikan/ *Increase*	**1% Penurunan/ *Decrease***	
Tingkat diskonto			***Discount rate***
Dampak kewajiban manfaat pasti	(125.177.936)	143.212.173	*Impact on the defined benefit obligation*
Tingkat kenaikan gaji di masa depan			***Future salary increment rate***
Dampak kewajiban manfaat pasti	171.808.627	(135.178.932)	*Impact on the defined benefit obligation*

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban imbalan pasti mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

Selanjutnya, dalam menyajikan analisis sensitivitas di atas, nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* pada akhir periode pelaporan, yang sama dengan yang diterapkan dalam menghitung liabilitas manfaat pasti yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Metode dan asumsi yang digunakan dalam menyiapkan analisis sensitivitas tidak berubah dari periode sebelumnya.

The sensitivity analysis presented above may not be representative of the actual change in the defined benefit obligation as it is unlikely that the change in assumptions would occur in isolation of one another as some of the assumptions may be correlated.

Furthermore, in presenting the above sensitivity analysis, the present value of the defined benefit obligation has been calculated using the projected unit credit method at the end of the reporting period, which is the same as that applied in calculating the defined benefit obligation liability recognized in the consolidated statement of financial position.

The methods and assumptions used in preparing the sensitivity analysis did not change compared to the previous period.

15. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

15. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITIES (continued)

Liabilitas Jangka Panjang (lanjutan)

Non-Current Liabilities (continued)

Rincian jatuh tempo liabilitas imbalan pasca kerja Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Des 2024 adalah sebagai berikut:

The details of maturity profile of post-employment benefits liability As at Sept 30, 2025 and Dec 31,2024 are as follows:

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	31 Des/*Dec 31*, 2024	
Kurang dari 1 tahun	198.685.213	198.685.213	*Less than 1 year*
Antara 1 dan 3 tahun	-	-	*Between 1 and 3 years*
Antara 3 dan 5 tahun	-	-	*Between 3 and 5 years*
Antara 5 dan 10 tahun	6.592.284.596	6.592.284.596	*Between 5 and 10 years*
Di atas 10 tahun	17.149.618.103	17.149.618.103	*Beyond 10 years*
Jumlah	**23.940.587.912**	**23.940.587.912**	***Total***

Durasi rata-rata dari kewajiban imbalan pada tanggal 30 September 2025 adalah 18,56 tahun.

The average duration of the benefit obligation As at Sept 30, 2025 is 18.56 years.

16. MODAL SAHAM

16. SHARE CAPITAL

Berdasarkan laporan dari Biro Administrasi Efek, rincian pemegang saham Perseroan dan kepemilikan sahamnya pada tanggal 30 September 2025 adalah sebagai berikut:

Based on the report from Stock Administration Bureau, the details of the Company's shareholders and their shareholdings As at Sept 30, 2025 was as follows:

Pemegang Saham	Jumlah Saham yang Ditempatkan dan Disetor Penuh/ *Number of Shares Issued and Fully Paid*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*	Jumlah/ *Total*	*Shareholders*
PT Visi Kota Indonesia	3.965.766.700	55,47%	79.322.128.878	*PT Visi Kota Indonesia*
Salim Lim	455.530.800	6,37%	9.109.103.316	*Salim Lim*
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	2.728.705.103	38,16%	54.568.819.866	*Public (each less than 5%)*
Jumlah	**7.150.002.603**	**100,00%**	**143.000.052.060**	***Total***

Berdasarkan laporan dari Biro Administrasi Efek, rincian pemegang saham Perseroan dan kepemilikan sahamnya pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebagai berikut:

Based on the report from Stock Administration Bureau, the details of the Company's shareholders and their shareholdings as at December 31, 2024 was as follows:

Pemegang Saham	Jumlah Saham yang Ditempatkan dan Disetor Penuh/ *Number of Shares Issued and Fully Paid*	Persentase Kepemilikan/ *Percentage of Ownership*	Jumlah/ *Total*	*Shareholders*
PT Visi Kota Indonesia	3.965.766.700	55,47%	79.322.128.878	*PT Visi Kota Indonesia*
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	3.184.235.903	44,53%	63.677.923.182	*Public (each less than 5%)*
Jumlah	**7.150.002.603**	**100,00%**	**143.000.052.060**	***Total***

16. MODAL SAHAM (lanjutan)

Perubahan jumlah saham beredar adalah sebagai berikut:

16. SHARE CAPITAL (continued)

The changes in the number of shares outstanding is as follows:

	Jumlah saham/ Number of shares	
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022	7.150.001.691	*Balance as at December 31, 2022*
Penambahan saham dari pelaksanaan Waran Seri I	912	*Additional shares from exercise of Warrants Series I*
Saldo pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Des 2024	**7.150.002.603**	***Balance as at Sept 30, 2025 and Dec 31,2024***

17. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini terdiri dari:

17. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

This account consists of:

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	**31 Des/*Dec 31*, 2024**	
Agio saham terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan	172.000.000.000	172.000.000.000	*Additional paid-in capital related to Initial Public Offering of the Company's Shares*
Biaya emisi terkait dengan penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan	(3.203.967.049)	(3.203.967.049)	*Share issuance cost related to Initial Public Offering of the Company's shares*
Hasil neto dari IPO	168.796.032.951	168.796.032.951	*Net proceeds from IPO*
Penerbitan Waran Seri I:			*Exercise of Warrants Series I:*
2020	11.130	11.130	*2020*
2021	147.315	147.315	*2021*
2022	19.110	19.110	*2022*
2023	95.760	95.760	*2023*
Sub-jumlah	273.315	273.315	*Sub-total*
Pengampunan pajak	102.099.450	102.099.450	*Tax amnesty*
Jumlah	**168.898.405.716**	**168.898.405.716**	***Total***

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-6630/PP/WPJ.14/2016 tanggal 12 Oktober 2016, Perusahaan telah mengikuti program pengampunan pajak berupa uang tunai sebesar Rp102.099.450.

Based on the Tax Amnesty Certificate No. KET-6630/PP/WPJ.14/2016 dated October 12, 2016, Company has participated in the tax amnesty program in the form of cash amounting to Rp102,099,450.

Selisih lebih jumlah yang diterima dari pengeluaran saham terhadap nilai nominalnya sebesar Rp168.796.032.951 dicatat dalam akun “Tambahan Modal Disetor”

The excess amount received from the stock issuance over its nominal value amounting to Rp168,796,032,951 was recorded in the “Additional Paid-in Capital” account.

Dalam rangka pelaksanaan Waran Seri I yang telah dikeluarkan oleh Perusahaan, pemegang saham dari masyarakat saham dapat menebus waran menjadi lembar saham. Selama tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, masyarakat telah menebus/ melakukan konversi Waran Seri I menjadi saham sebanyak 912 saham atau setara dengan Rp18.240. Selisih antara jumlah dana yang diterima dengan jumlah konversi waran telah diakui dan dicatat pada tambahan modal disetor.

In order to exercise the Warrants Series I issued by the Company, shareholders of public can redeem the warrants into shares. During the year ended December 31, 2023, the public exercised/converted 912 Warrants Series I into shares or the equivalent of Rp18,240. The difference between the amount of cash received and the amount of warrant conversion has been recognized and recorded as additional paid-in-capital.

18. SALDO LABA DICADANGKAN

Undang-Undang Perseroan Terbatas Republik Indonesia No. 1/1995 yang diterbitkan di bulan Maret 1995 dan telah diubah dengan Undang-Undang No. 40/2007 yang diterbitkan pada bulan Agustus 2007, mengharuskan pembentukan cadangan umum dari laba neto sejumlah minimal 20% dari jumlah modal Perseroan yang ditempatkan dan disetor penuh. Undang-Undang tersebut tidak mengatur jangka waktu untuk pembentukan penyisihan tersebut.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diadakan pada tanggal 31 Agustus 2020, para pemegang saham menyetujui penambahan pembentukan cadangan modal dari laba ditahan Perusahaan sebesar Rp1.000.000.000 sebagai laba yang ditentukan penggunaannya atas laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun 2019.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diadakan pada tanggal 28 Oktober 2019, para pemegang saham menyetujui pembentukan cadangan modal dari penghasilan komprehensif Perusahaan sebesar Rp50.000.000 sebagai laba yang ditentukan penggunaannya atas laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun 2018.

Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Des 2024, total saldo laba dicadangkan masing-masing adalah sebesar Rp1.050.000.000. Perusahaan masih belum memenuhi pembentukan cadangan umum minimal 20% dari jumlah modal Perusahaan yang ditempatkan dan di setor penuh.

18. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS

Republic of Indonesia Limited Liability Law No. 1/1995 issued in March 1995 and amended by Law No. 40/2007 issued in August 2007, requires the formation of a general reserve of net profit of at least 20% of the total issued and fully paid capital of the Company. The law does not regulate the time period for the establishment of the reserve.

Based on the Annual General Meeting of Shareholders held on August 31, 2020, the shareholders approved the establishment of additional capital reserve from the Company's retained earnings of Rp1,000,000,000 based on the profit determined on the statement of profit or loss and other comprehensive income for the year 2019.

Based on the Annual General Meeting of Shareholders held on October 28, 2019, the shareholders approved the establishment of a capital reserve from the Company's comprehensive income of Rp50,000,000 based on the profit determined on the statement of profit or loss and other comprehensive income for the year 2018.

As at Sept 30, 2025 and Dec 31, 2024, the total of appropariated retained earnings amounted to Rp1,050,000,000, respectively. The Company still has not fulfilled the establishment of a general reserve of at least 20% of the Company's issued and fully paid capital.

19. RUGI PER SAHAM

Perhitungan rugi per saham dasar dan dilusian adalah sebagai berikut:

19. LOSS PER SHARE

Basic and diluted loss per share calculation is as follows:

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	**30 Sep/*Sep 30*, 2024**	
Rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik Perusahaan	(9.426.343.216)	(12.317.446.808)	*Loss for the year attributable to the owners of the Company*
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	7.150.002.603	7.150.002.603	*Weighted average number of outstanding ordinary shares*
Rugi per saham	**(1,32)**	**(1.72)**	***Loss per share***

Potensi saham biasa Perusahaan berasal dari antidilutif Waran Seri I dan tidak disertakan dalam perhitungan laba per saham dilusian.

The Company's potential ordinary shares arising from the Warrant Series I are antidilutive and therefore not included in the determination of diluted earnings per share.

20. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Akun ini merupakan bagian kepemilikan nonpengendali atas aset bersih entitas anak Pada tanggal 30 September 2025 dan 31 Des 2024 dengan rincian sebagai berikut:

20. NON-CONTROLLING INTERESTS

This account represents the non-controlling interest in the net assets of subsidiaries as at Sept 30, 2025 and Dec 31,2024 with details as follows:

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	**31 Des/*Dec 31*, 2024**	
Saldo Awal	123.963.839	124.866.690	*Beginning balance*
Bagian rugi tahun berjalan	(1.208.986)	(902.851)	*Share in loss for the year*
Saldo akhir	**122.754.853**	**123.963.839**	***Ending balance***

21. PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

21. REVENUES

This account consists of:

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	**30 Sep/*Sep 30*, 2024**	
Penjualan			***Sale***
Rusunami	6.185.316.364	11.248.303.087	*Flats*
Kios	2.581.081.082	-	*Shophouse*
Perumahan	-	-	*Residences*
Sub-jumlah	8.766.397.446	11.248.303.087	*Sub-total*
Pendapatan pengelolaan lingkungan dan utilitas	2.145.837.284	1.858.947.930	*Environmental management fee and utilities*
Jumlah	**10.912.234.730**	**13.107.251.017**	***Total***

Sampai dengan tanggal 30 September 2025 dan 2024, secara kumulatif masing-masing jumlah unit yang telah terjual adalah sebanyak 926 dan 900 unit.

For the year ended Sept 30, 2025 and 2024, 926 and 900 units have been sold and received by the customers cumulatively and respectively.

Akun ini merupakan pendapatan atas penjualan unit *Green Valley* dan pendapatan atas pengelolaan lingkungan *Green Valley* yang dimiliki oleh Grup.

This account represents income from the sales of Green Valley units and environmental management revenue of Green Valley owned by the Group.

Pada tahun 2024, tidak terdapat pelanggan individual yang nilai transaksinya melebihi 10% dari pendapatan.

In 2024, there were no individual customers whose transaction value exceeded 10% of the revenues.

Pada tahun 2023, pendapatan sebesar Rp5.930.847.004 atau setara dengan 12,56% dari jumlah pendapatan diterima dari satu pelanggan, Vendy Herlin Ismanto. Pendapatan ini dapat diatribusikan dari penjualan rusunami.

In 2023, the revenue amounting to Rp5,930,847,004 or equivalent to 12.56% of total revenue were received from one customer, Vendy Herlin Ismanto. This revenue is attributable to the sales of flats.

Pada tahun 2025 dan 2024, seluruh pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan waktu pengalihan barang atau jasa seluruhnya diakui pada suatu waktu tertentu.

In 2025 and 2024, all revenues from contracts with customers based on timing of transfer of goods and services are recognized at a point in time.

Seluruh pendapatan dilakukan kepada pihak ketiga.

All revenues were made to third parties.

22. BEBAN POKOK PENDAPATAN

22. COST OF REVENUES

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	30 Sep/*Sep 30*, 2024	
Beban pokok pendapatan			***Cost of revenue***
Penjualan rusunami, ruko dan perumahan (Catatan 7)	6.060.569.210	9.988.613.381	*Sales of flat house, shophouse and residences (Note 7)*
Beban langsung			***Direct costs***
Pemeliharaan	12.809.252		*Maintenance*
Kebersihan	60.917.900		*Cleaning fee*
Keamanan	516.839.958		*Security fee*
Instalasi pengolahan air	327.848.822		*Water treatment plant*
Sub-jumlah	918.415.932	1.048.449.367	*Sub-total*
Jumlah	**6.978.985.142**	**11.037.062.748**	***Total***

Tidak ada pembelian barang dan penggunaan jasa dari pemasok pihak ketiga yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan.Seluruh beban pokok pendapatan dilakukan kepada pihak ketiga.

There are no purchases of goods and use of services from third party suppliers that exceed 10% of total revenue. All cost of revenues were made to third parties

23. BEBAN PENJUALAN DAN PEMASARAN

23. SELLING AND MARKETING EXPENSES

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	30 Sep/*Sep 30*, 2024	
Komisi penjualan	534.617.050	1.058.349.894	*Sales comission*
Iklan, reklame dan promosi	295.245.346	919.578.087	*Advertising, billboards and promotions*
Pameran	930.905.496	787.368.907	*Exhibition*
Perjalanan dinas	73.327.301	212.105.219	*Business trips*
Lain-lain	594.896.710	-	*Others*
Jumlah	**2.428.991.903**	**2.977.402.107**	***Total***

24. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

24. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

Akun ini terdiri dari:

This account consists of:

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	30 Sep/*Sep 30*, 2024	
Gaji dan tunjangan	8.533.901.156	8.070.655.005	*Salaries and allowances*
Perlengkapan kantor	979.068.416	45.625.300	*Office supplies*
Penyusutan (Catatan 10)	1.133.513.033	1.397.995.561	*Depreciation (Note 10)*
Listrik dan air	555.740.180	608.116.631	*Electricity and water*
Jasa tenaga ahli	752.452.519	402.069.334	*Professional services*
Sumbangan	274.153.549	346.604.441	*Donations*
Perjalanan dinas	277.354.648	513.663.680	*Business trips*
Perbaikan dan pemeliharaan	207.321.210	141.799.986	*Repairs and maintenance*
Pajak dan retribusi	640.690.663	620.282.602	*Taxes and retribution*
Imbalan kerja (Catatan 15)			*Employee benefits (Note 15)*
Asuransi	88.207.210	113.854.922	*Insurance*
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp100.000.000)	98.956.126	432.557.314	*Others (each below Rp100.000.000)*
Jumlah	**13.541.358.710**	**12.693.224.776**	***Total***

25. (BEBAN) PENGHASILAN LAIN-LAIN - NETO

Akun ini terdiri dari:

25. OTHER (EXPENSES) INCOME - NET

This account consists of:

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	30 Sep/*Sep 30*, 2024	
Penghasilan dari denda dan pembatalan	1.248.655.549	706.276.885	*Income from fines and cancellation*
(Penyisihan)/pembalikan ECL pada piutang usaha (Catatan 6)	1.840.310.875	878.792.713	*(Provision)/reversal of ECL on trade receivables (Note 6)*
Beban lainnya	-	-	*Other expenses*
Jumlah - neto	**3.088.966.424**	**1.585.069.598**	***Total - net***

26. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Tabel berikut ini adalah ikhtisar pihak-pihak berelasi yang bertransaksi dengan Grup, termasuk sifat hubungan dan sifat transaksinya:

26. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

The following table is a summary of related parties who have transactions with the Group, and includes the nature of the relationship and type of transaction:

Pihak berelasi/ ***Related parties***	**Sifat hubungan/** ***Nature of relationship***	**Transaksi/** ***Transactions***
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	Entitas di bawah pengendalian yang sama/*Entity under common control*	Utang non-usaha, liabilitas sewa/*Non-trade payables, lease liabilities*
PT Batam Mulya Propertindo	Entitas di bawah pengendalian yang sama/*Entity under common control*	Utang non-usaha, liabilitas sewa/*Non-trade payables, lease liabilities*
Dewan Komisaris dan Direksi/ *Board of Commissioners and Directors*	Personil manajemen kunci/ *Key management personnel*	Kompensasi dan remunerasi/ *Compensation and remuneration*

Transaksi-transaksi pihak berelasi

Transactions with related parties

Dalam kegiatan usaha normal, Grup melakukan transaksi dengan pihak berelasi. Transaksi-transaksi tersebut diungkapkan di bawah ini:

In normal course of business, the Group conducts transactions with related parties. These transactions are disclosed below:

Utang usaha (Catatan 11)

Trade payables (Note 11)

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	31 Des/*Dec 31*, 2024	
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	1.510.991.427	213.580.749	*PT Wulandari Bangun Laksana Tbk*
PT Batam Mulya Propertindo	161.057.160	-	*PT Batam Mulya Propertindo*
Jumlah	**1.672.048.587**	**213.580.749**	***Total***
Persentase terhadap total liabilitas	2,79%	0,37%	*Percentage of total liabilities*

26. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

26. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Liabilitas sewa / ***Lease liabilities***

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	31 Des/*Dec 31*, 2024	
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	1.012.937.067	1.165.620.456	*PT Wulandari Bangun Laksana Tbk*
PT Batam Mulya Propertindo	162.757.426	284.304.815	*PT Batam Mulya Propertindo*
Jumlah	**1.175.694.493**	**1.449.925.271**	***Total***
Persentase terhadap total liabilitas	1,96%	2,54%	*Percentage of total liabilities*

Beban bunga atas liabilitas sewa / ***Interest expense of lease liabilities***

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	31 Des/*Dec 31*, 2024	
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	98.160.406	32.331.962	*PT Wulandari Bangun Laksana Tbk*
PT Batam Mulya Propertindo	**20.217.563**	26.550.305	*PT Batam Mulya Propertindo*
Jumlah	**118.377.969**	**58.882.267**	***Total***
Persentase terhadap total beban keuangan	53,04%	22,97%	*Percentage of finance cost*

Beban penyusutan atas aset hak-guna / ***Depreciation expense of right-of-use asset***

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	31 Des/*Dec 31*, 2024	
PT Wulandari Bangun Laksana Tbk	177.010.461	387.087.169	*PT Wulandari Bangun Laksana Tbk*
PT Batam Mulya Propertindo	114.014.817	394.176.679	*PT Batam Mulya Propertindo*
Jumlah	**291.025.278**	**781.263.848**	***Total***
Persentase terhadap total beban umum dan administrasi (Catatan 24)	2,15%	3,91%	*Percentage of general and administrative expenses (Note 24)*

Kompensasi manajemen kunci / ***Key management compensation***

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	31 Des/*Dec 31*, 2024	
Dewan Komisaris dan Direksi	1.755.000.000	2.025.000.000	*Board of Commissioners and Directors*
Persentase terhadap total gaji dan tunjangan (Catatan 24)	20,57%	18,46%	*Percentage of salaries and allowances (Note 24)*

27. PERJANJIAN PENTING DAN KOMITMEN

a. Pada tanggal 4 Oktober 2016, Perusahaan mengadakan perjanjian beli kembali dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (“BNI”) No. 222/SLN/PKS/2016. Perjanjian tersebut menjelaskan bahwa berdasarkan Perjanjian Fasilitas BNI Griya No. 221/SLN/PKS/2016 ditetapkan bahwa pencairan BNI Griya dapat dilakukan dengan kondisi rumah belum selesai dibangun, sertifikat induk belum dipecah menjadi sertifikat pecahan atas nama penjamin, dan Akta Jual Beli (“AJB”) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (“SKMHT”) atau Akta Pembebanan Hak Tanggungan (“APHT”) belum ditandatangani. Untuk menjamin pemberian BNI Griya yang telah dicairkan dalam kondisi sebagaimana dimaksud tersebut, Perusahaan memberikan jaminan kepada BNI akan mengambil alih seluruh kewajiban debitur penerima fasilitas BNI Griya kepada BNI dengan cara melakukan pembayaran kewajiban debitur sebesar sisa kredit debitur tersebut kepada BNI (*buy back guarantee*). Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal penandatanganan perjanjian sampai dengan seluruh kewajiban Perusahaan berdasarkan perjanjian tersebut berakhir.

b. Pada tanggal 9 Januari 2024, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Sukses Konstruksi Utama (“SKU”) terkait dengan pekerjaan pembangunan proyek perumahan The Green Hill Sepinggan dengan ketentuan sebagai berikut:
   - Lingkup pekerjaan
     Pekerjaan terdiri dari pembangunan struktur, arsitektur, *mechanical electrical plumbing* (“MEP”), pemasangan railing tangga dan balkon serta pembuatan carport sehingga bangunan menjadi layak huni.
   - Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan
     Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan proyek keseluruhan adalah 36 bulan (sudah termasuk hari minggu dan hari libur) sejak dilakukannya serah terima lahan lokasi proyek dengan dibuktikan berita acara serah terima lokasi proyek.
   - Harga pekerjaan
     Harga pekerjaan proyek seluruhnya senilai Rp266.691.921.486 dengan ketentuan belum termasuk PPN dan PPh. Apabila pada saat pekerjaan dan bahan material utama mengalami kenaikan harga hingga 40%, maka akan terdapat penyesuaian harga yang disepakati kedua belah pihak.

27. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS

a. On October 4, 2016, the Company entered into a buy back guarantee agreement with PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") No. 222/SLN/PKS/2016. The agreement described that based on BNI Griya Facility Agreement No. 221/SLN/PKS/2016 stipulates that disbursement of BNI Griya can be done with the condition of the house not yet completed, the master certificate has not been split into each certificate in the name of the guarantor, and the Sale and Purchase Deed (“AJB”) and Power of Attorney Imposing Mortgage Rights (“SKMHT”) or Deed Imposition of Mortgage Right (“APHT”) has not been signed. To guarantee the disbursement of BNI Griya in the aforementioned conditions the Company guarantees that BNI will take over all debtors liability in which financing through BNI Griya facilities to BNI by paying the outstanding debtor obligations and also pay the remaining debtor obligations to BNI (buy back guarantee). The agreement is valid from the date of signing the agreement until all obligations of the Company based on the agreement expire.

b. On January 9, 2024, the Company signed into an agreement with PT Sukses Konstruksi Utama (“SKU”) related to the construction of The Green Hill Sepinggan housing project with the following detail:
   - *Scope of work*
     The work consists of the construction of structures, architecture, mechanical electrical plumbing (“MEP”), installation of stair railings and balconies and making carports so that the building becomes habitable.
   - *Period of work implementation*
     The period of implementation of the overall project work is 36 months (including Sundays and holidays) since the handover of the project site land as evidenced by the minutes of the handover of the project site.
   - *Price of work*
     The total price of the project work is Rp266,691,921,486 with provisions excluding VAT and PPh. If at the time of work and the main materials experience a price increase of up to 40%, there will be a price adjustment agreed by both parties.

27. PERJANJIAN PENTING DAN KOMITMEN (lanjutan)

b. Pada tanggal 9 Januari 2024, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Sukses Konstruksi Utama ("SKU") terkait dengan pekerjaan pembangunan proyek perumahan The Green Hill Sepinggan dengan ketentuan sebagai berikut: (lanjutan)
- Tata cara pembayaran
  Pembayaran uang muka sebesar 33,33% dari harga pekerjaan proyek dan akan dibayarkan kepada SKU paling lambat 30 hari kalender sejak pekerjaan proyek dimulai. Pembayaran didasarkan pada laporan hasil pekerjaan yang telah disetujui Perusahaan dan akan dibayarkan selambat-lambatnya 14 hari kalender sejak berkas tagihan diterima Perusahaan. Perusahaan juga wajib membayarkan retensi senilai 5% dari tiap tahap nilai kontrak.
- Resiko kegagalan
  - Jika hasil pekerjaan SKU musnah karena kesalahan SKU sebelum diserahkan kepada Perusahaan makan SKU bertanggung jawab sepenuhnya atas segala kerugian yang timbul.
  - Jika hasil pekerjaan SKU musnah disebabkan karena perubahan penggunaan/ fungsi, maka segala kerugian yang timbul ditanggung oleh pihak pertama.
  - SKU tidak akan menanggung segala resiko akibat keadaan kahar.
  - Untuk mengurangi resiko, Perusahaan akan mengasuransikan seluruh pekerjaan proyek dengan asuransi *contractor's all risk*.

c. Pada tanggal 1 Juni 2024, Perusahaan mengadakan perjanjian sewa ruang kantor dengan PT Wulandari Bangun Laksana Tbk untuk ruangan seluas 375 meter persegi yang berlokasi di PAM Tower Lantai 8, Jl. Jend. Sudirman, Balikpapan Superblock (BSB) No. 47, Kota Balikpapan dengan jangka waktu 5 (lima) tahun sejak 1 November 2024 sampai dengan 31 Oktober 2029.

d. Pada tanggal 29 November 2024, Perusahaan mengadakan perjanjian sewa ruang kantor dengan PT Batam Mulya Propertindo di Jakarta. Perjanjian ini memiliki jangka waktu 2 (dua) tahun sejak 1 Oktober 2024 hingga 30 September 2026.

27. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS (continued)

b. On January 9, 2024, the Company signed into an agreement with PT Sukses Konstruksi Utama ("SKU") related to the construction of The Green Hill Sepinggan housing project with the following detail: (continued)
- *Payment procedure*
  An advance payment of 33.33% of the project work price and will be paid to SKU no later than 30 calendar days after the project work starts. Payment is based on a report on the results of work that has been approved by the Company and will be paid no later than 14 calendar days after the billing file is received by the Company. The Company is also required to pay retention worth 5% of each stage of the contract value.
- *Risk of failure*
  - *If the results of the SKU work are destroyed due to SKU error before being submitted to the Company, the SKU is fully responsible for all losses incurred.*
  - *If the results of the SKU work are destroyed due to changes in use / function, then all losses incurred are borne by the first party.*
  - *SKU will not bear all risks due to force majeure.*
  - *To reduce risk, the Company will insure all project work with contractor's all risk insurance.*

c. On June 1, 2024, the Company entered into a rental of office space agreement with PT Wulandari Bangun Laksana Tbk for a 375 square meter room located at PAM Tower 8th floor, Jl. Jend. Sudirman, Balikpapan Superblock (BSB) No. 47, City of Balikpapan with a term of 5 (five) years from November 1, 2024 until October 31, 2029.

d. On November 29, 2024, the Company entered into an office space rental agreement with PT Batam Mulya Propertindo in Jakarta. This agreement has a term of 2 (two) year from October 1, 2024 to September 30, 2026.

28. INFORMASI SEGMEN

Segmen operasi di bawah dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Hanya ada satu segmen geografis, yaitu kegiatan bisnis Grup berada di Balikpapan, Indonesia.

Berikut ini adalah analisis pendapatan dan hasil Grup berdasarkan segmen yang dapat dilaporkan:

28. SEGMENT INFORMATION

Operating segment is reported based on the information used by the management evaluating the performance of each business segment and in determining the allocation of resources. There is only one geographical segment, which is the Group's business in Balikpapan, Indonesia.

The following is an analysis of the Group's revenue and results by reportable segment:

	30 Sep/*Sep 30*, 2025			
	Pengembang/ *Developer*	**Kegiatan Pengelolaan/ *Estate Management***	**Jumlah/ *Total***	
PENDAPATAN	8.766.397.446	2.145.837.284	10.912.234.730	***REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(6.060.569.210)	(918.415.932)	(6.978.985.142)	***COST OF REVENUES***
LABA BRUTO	**2.705.828.236**	**1.227.421.352**	**3.933.249.588**	***GROSS PROFIT***
Beban penjualan dan pemasaran	(2.428.991.903)	-	(2.428.991.903)	*Selling and marketing expenses*
Beban umum dan administrasi	(11.664.867.135)	(1.876.491.575)	(13.541.358.710)	*General and administrative expenses*
RUGI USAHA	**(11.388.030.802)**	**(649.070.223)**	**(12.037.101.025)**	***OPERATING LOSS***
(BEBAN) PENGHASILAN LAIN-LAIN				***OTHER (EXPENSES) INCOME***
Penghasilan bunga	12.245.270	1.178.550	13.423.820	*Interest income*
Beban keuangan	(204.146.451)	(19.025.652)	(223.172.103)	*Finance cost*
Penghasilan lain-lain - neto	2.928.470.722	160.495.702	3.088.966.424	*Other (expenses) income - net*
Jumlah (beban) Penghasilan lain-lain - neto	2.736.569.541	142.648.600	2.879.218.141	*Total other (expenses) income - net*
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	**(8.651.461.261)**	**(506.421.623)**	**(9.157.882.884)**	***LOSS BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX EXPENSE***
Beban pajak final	(269.669.318)	-	(269.669.318)	*Final tax expense*
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	**(8.921.130.579)**	**(506.421.623)**	**(9.427.552.202)**	***LOSS BEFORE INCOME TAX EXPENSE***
Beban pajak penghasilan	-	-	-	*Income tax expense*
RUGI TAHUN BERJALAN	**(8.921.130.579)**	**(506.421.623)**	**(9.427.552.202)**	***LOSS FOR THE YEAR***
KERUGIAN KOMPREHENSIF LAIN				***OTHER COMPREHENSIVE LOSS***
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi pada periode berikutnya:				***Item that will not be reclassified to profit or loss in subsequent period:***
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	-	-	-	*Remeasurements of post-employment benefits liabilities*
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	**(8.921.130.579)**	**(506.421.623)**	**(9.427.552.202)**	***TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR***

28. INFORMASI SEGMEN (lanjutan) / *28. SEGMENT INFORMATION (continued)*

Akun ini terdiri dari: / *This account consists of:*

	30 Sep/*Sep 30*, 2024			
	Pengembang/ *Developer*	Kegiatan Pengelolaan/ *Estate Management*	Jumlah/ *Total*	
PENDAPATAN	11.248.303.087	1.858.947.930	13.107.251.017	***REVENUES***
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(9.988.613.381)	(1.048.449.367)	(11.037.062.748)	***COST OF REVENUES***
LABA BRUTO	**1.259.689.706**	**810.498.563**	**2.070.188.269**	***GROSS PROFIT***
BEBAN USAHA				***OPERATING EXPENSES***
Beban penjualan dan pemasaran	(2.975.212.607)	(2.189.500)	(2.977.402.107)	*Selling and marketing expenses*
Beban umum dan administrasi	(11.417.076.041)	(1.276.148.735)	(12.693.224.776)	*General and administrative expenses*
RUGI USAHA	**(13.132.598.942)**	**(1.278.338.235)**	**(13.600.438.614)**	***OPERATING LOSS***
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN				***OTHER INCOME (EXPENSES)***
Penghasilan bunga	250.427.080	887.229	251.314.309	*Interest income*
Beban keuangan	(173.478.767)	(17.461.836)	(190.940.603)	*Finance cost*
Penghasilan lain-lain - neto	1.525.754.970	59.314.628	1.585.069.598	*Other income - net*
Jumlah penghasilan (beban) lain-lain - neto	1.602.703.283	42.740.021	1.645.443.304	*Total other income (expenses) - net*
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN	**(11.529.895.659)**	**(425.099.651)**	**(11.954.995.310)**	***LOSS BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX EXPENSE***
Beban pajak final	(364.418.054)	-	(364.418.054)	*Final tax expense*
RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	**(11.894.313.713)**	**(425.099.651)**	**(12.319.413.364)**	***LOSS BEFORE INCOME TAX EXPENSE***
Beban pajak penghasilan	-	-	-	*Income tax expense*
RUGI TAHUN BERJALAN	**(11.894.313.713)**	**(425.099.651)**	**(12.319.413.364)**	***LOSS FOR THE YEAR***
KERUGIAN KOMPREHENSIF LAIN				***OTHER COMPREHENSIVE LOSS***
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi pada periode berikutnya:				***Item that will not be reclassified to profit or loss in subsequent period:***
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan kerja	-	-	-	*Remeasurements of post-employment benefits liabilities*
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	**(11.894.313.713)**	**(425.099.651)**	**(12.319.413.364)**	***TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR***

29. INSTRUMEN KEUANGAN

29. FINANCAL INSTRUMENTS

a. Kategori dan kelas instrumen keuangan

a. Categories and classes of financial instruments

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	31 Des/*Dec 31*, 2024	
Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan amortisasi			***Financial assets measured at amortized cost***
Kas dan bank	4.236.553.538	5.747.017.017	*Cash on hand and in banks*
Piutang usaha	5.405.483.916	7.851.294.766	*Trade receivables*
Piutang non-usaha	6.240.912	1.383.985.196	*Non-trade receivables*
Aset tidak lancar lainnya	44.375.000	44.375.000	*Other non-current assets*
Jumlah	**9.692.653.366**	**15.026.671.979**	***Total***
Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan amortisasi			***Financial liabilities measured at amortized cost***
Utang usaha	2.070.712.726	406.705.030	*Trade payables*
Utang non-usaha	144.923.059	150.977.681	*Non-trade payables*
Beban akrual	434.064.015	246.129.336	*Accrued expenses*
Liabilitas sewa	1.175.694.493	1.449.925.271	*Lease liabilities*
Utang pembiayaan konsumen	305.408.117	618.606.690	*Consumer financing payable*
Utang bank	8.420.000.000	15.170.000.000	*Bank loan*
Deposit pelanggan	249.730.303	233.696.527	*Customers' deposits*
Jumlah	**12.800.532.713**	**18.276.040.535**	***Total***

b. Pengukuran nilai wajar

Manajemen menganggap bahwa jumlah tercatat kas dan bank, piutang usaha, piutang non-usaha, aset tidak lancar lainnya utang usaha, utang non-usaha, dan beban akrual mendekati nilai wajarnya dikarenakan jangka waktu yang singkat atas instrumen keuangan tersebut.

Selain itu, jumlah tercatat utang bank, utang pembiayaan konsumen, liabilitas sewa, dan deposit pelanggan mendekati nilai wajar mereka karena mereka dikenakan tingkat bunga pasar atau dampak diskonto tidak material.

b. Fair value measurement

The management considers that the carrying amounts of cash on hand and in banks, trade receivables, non-trade receivables, other non-current assets, trade payables, non-trade payables and accrued expenses approximate their fair values due to the short-term maturities of these financial instruments.

In addition, the carrying amounts of bank loans, consumer financing payable, lease liabilities, and customers' deposit approximate their fair values as they carry a market rate of interest or impact of discounting is not material.

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN MODAL

30. FINANCIAL RISK AND CAPITAL MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES

Manajemen Risiko Keuangan

Program manajemen risiko Grup secara keseluruhan bertujuan untuk meminimalkan potensi dampak buruk pada kinerja keuangan Grup.

Financial Risk Management

The Group's overall risk management programme seeks to minimize potential adverse effects on the financial performance of the Group.

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN MODAL (lanjutan)

Manajemen Risiko Keuangan (lanjutan)

Aktivitas Grup terekspos terutama untuk berbagai macam risiko keuangan, termasuk risiko kredit, risiko likuiditas and risiko tingkat suku bunga. Seluruh transaksi Grup menggunakan mata uang Rupiah sehingga tidak terekspos risiko nilai tukar mata uang asing.

Tidak ada perubahan pada eksposur Grup terhadap risiko keuangan ini atau cara mengelola dan mengukur risiko tersebut.

Tujuan dari manajemen risiko Grup adalah untuk mengidentifikasi, mengukur, mengawasi, dan mengelola risiko dasar dalam upaya melindungi kesinambungan bisnis dalam jangka panjang dan meminimalkan dampak yang tidak diharapkan pada kinerja keuangan Grup.

Manajemen risiko merupakan tanggung jawab Direksi. Direksi bertugas menentukan prinsip dasar kebijakan manajemen risiko Grup secara keseluruhan serta kebijakan pada area tertentu seperti risiko kredit, risiko suku bunga, dan risiko likuiditas.

a. Risiko kredit

Risiko kredit mengacu kepada risiko bahwa pihak lawan akan gagal memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Grup.

Grup terekspos dengan risiko kredit dari aktivitas operasi termasuk bank, piutang usaha, piutang non-usaha dan uang jaminan.

Untuk mengurangi risiko kredit, Grup telah mengadopsi kebijakan yaitu dengan bertransaksi dengan lawan transaksi yang bisa memenuhi kewajiban kontraktualnya. Persetujuan kredit dan prosedur lainnya merupakan tindakan *follow up* untuk memenuhi pemulihan pinjaman yang sudah jatuh tempo. Kas di bank ditempatkan di institusi keuangan yang bereputasi baik.

Pada tanggal pelaporan, eksposur maksimum Grup terhadap risiko kredit adalah sebesar nilai tercatat masing-masing kategori dari aset keuangan yang disajikan pada laporan posisi keuangan.

30. FINANCIAL RISK AND CAPITAL MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

Financial Risk Management (continued)

The Group's activities expose it to a variety of financial risks, including credit risk, liquidity risk and interest rate risk. All transactions of the Group are in Rupiah therefore, it is not exposed to foreign exchange risk.

There has been no change to the Group's exposure to these financial risks or the manner in which it manages and measures the risk.

The objective of the Group's risk management is to identify, measure, monitor and manage basic risks in an effort to protect long-term business continuity and minimize unexpected impacts on the Group's financial performance.

Risk management is the responsibility of the Board of Directors. The Board of Directors has the responsibility to determine the basic principles of the Group's overall risk management as well as principles covering specific areas, such as credit risk, interest rate risk and liquidity risk.

a. Credit risk

Credit risk refers to the risk that a counterparty will default on its contractual obligation resulting in a loss to the Group.

The Group is exposed to credit risk from its operating activities including cash in banks, trade receivables, non-trade receivables and security deposits.

In order to minimize credit risk, the Group has adopted a policy of only dealing with creditworthy counterparties. Credit approvals and other monitoring procedures are also in place to ensure that follow-up action is taken to recover overdue debts. Cash in banks are placed with reputable financial institutions.

At reporting dates, the Group's maximum exposure to credit risk is the carrying amount of each category of financial assets presented in the statement of financial position.

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN MODAL (lanjutan)

30. FINANCIAL RISK AND CAPITAL MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

a. Risiko kredit (lanjutan)

Kerangka peringkat risiko kredit kini Grup terdiri dari kategori berikut:

a. Credit risk (continued)

The Group's current credit risk grading framework comprises the following categories:

Kategori/ *Category*	**Deskripsi/*Description***	**Dasar pengakuan ECL/*Basis for recognizing ECL***
Lancar/ *Performing*	Pihak lawan memiliki risiko gagal bayar yang rendah dan tidak memiliki tunggakan./ *The counterparty has a low risk of default and does not have any past-due amounts.*	ECL 12 bulan/ *12-month ECL*
Dicadangkan/ *Doubtful*	Jumlah yang tertunggak > 30 hari atau telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal./ *Amount is >30 days past due or there has been a significant increase in credit risk since initial recognition.*	ECL sepanjang umur - kredit tidak memburuk/ *Lifetime ECL - not credit-impaired*
Gagal bayar/ *In default*	Jumlah yang tertunggak > 90 hari atau ada bukti yang mengindikasikan aset mengalami penurunan nilai kredit./ *Amount is >90 days past due or there is evidence indicating the asset is credit-impaired.*	ECL sepanjang umur - kredit memburuk/ *Lifetime ECL - credit-impaired*
Penghapusan/ *Write-off*	Ada bukti yang mengindikasikan bahwa debitur dalam kesulitan keuangan yang buruk dan Grup tidak memiliki prospek pemulihan yang realistis./ *There is evidence indicating that the debtor is in severe financial difficulty and the Group has no realistic prospect of recovery.*	Saldo dihapuskan/ *Amount is written off*

Tabel di bawah merinci kualitas kredit aset keuangan Grup serta eksposur maksimum risiko kredit menurut peringkat risiko kredit:

The table below details the credit quality of the Group's financial assets as well as the maximum exposure to credit risk by credit risk rating:

	30 Sep/Sep 30, 2025					
	Peringkat kredit internal/*Internal credit rating*	**ECL 12 bulan atau sepanjang umur/*12-month or lifetime ECL***	**Jumlah tercatat bruto/*Gross carrying amount***	**Cadangan kerugian/ *Loss allowance***	**Jumlah tercatat neto/ *Net carrying amount***	
Bank (Catatan 5)	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan/ *12-month ECL*	4.203.657.703	-	4.203.657.703	*Cash in banks (Note 5)*
Piutang usaha (Catatan 6)	Lancar/ *Performing*	(i)	7.625.411.484	(2.219.927.569)	5.405.483.915	*Trade receivables (Note 6)*
Piutang non-usaha	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan/ *12-month ECL*	6.666.662	(425.750)	6.240.912	*Non-trade receivables*
Aset tidak lancar lainnya	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan/ *12-month ECL*	44.375.000	-	44.375.000	*Other non-current assets*
Jumlah			**11.880.110.849**	**(2.220.353.319)**	**9.659.757.530**	***Total***

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN MODAL (lanjutan)

a. Risiko kredit (lanjutan)

Tabel di bawah merinci kualitas kredit aset keuangan Grup serta eksposur maksimum risiko kredit menurut peringkat risiko kredit: (lanjutan)

30. FINANCIAL RISK AND CAPITAL MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

a. Credit risk (continued)

The table below details the credit quality of the Group's financial assets as well as the maximum exposure to credit risk by credit risk rating: (continued)

	31 Des/Dec 31, 2024					
	Peringkat kredit internal/*Internal credit rating*	**ECL 12 bulan atau sepanjang umur/*12-month or lifetime ECL***	**Jumlah tercatat bruto/*Gross carrying amount***	**Cadangan kerugian/ *Loss allowance***	**Jumlah tercatat neto/ *Net carrying amount***	
Bank (Catatan 5)	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan/ *12-month ECL*	5.733.499.517	-	5.733.499.517	*Cash in banks (Note 5)*
Piutang usaha (Catatan 6)	Lancar/ *Performing*	(i)	11.910.384.710	(4.059.089.944)	7.851.294.766	*Trade receivables (Note 6)*
Piutang non-usaha	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan/ *12-month ECL*	1.385.559.446	(1.574.250)	1.383.985.196	*Non-trade receivables*
Aset tidak lancar lainnya	Lancar/ *Performing*	ECL 12 bulan/ *12-month ECL*	44.375.000	-	44.375.000	*Other non-current assets*
Jumlah			**19.073.818.673**	**(4.060.664.194)**	**15.013.154.479**	***Total***

(i) Untuk piutang usaha, Grup telah menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK 109 untuk mengukur cadangan kerugian ECL sepanjang umur. Grup menentukan kerugian kredit ekspektasian atas pos-pos ini dengan menggunakan matriks provisi, yang diestimasi berdasarkan pengalaman kerugian kredit historis berdasarkan status jatuh tempo debitur, disesuaikan untuk mencerminkan kondisi saat ini dan estimasi kondisi ekonomik masa depan. Oleh karena itu, profil risiko kredit dari asset tersebut disajikan berdasarkan status tunggakannya dalam matriks provisi. Catatan 6 mencakup rincian lebih lanjut atas cadangan kerugian piutang usaha.

(i) For trade receivables, the Group has applied the simplified approach in PSAK 109 to measure the loss allowance at lifetime ECL. The Group determines the expected credit losses on these items by using a provision matrix, estimated based on historical credit loss experience based on the past due status of the debtors, adjusted as appropriate to reflect current conditions and estimates of future economic conditions. Accordingly, the credit risk profile of these assets is presented based on their past due status in terms of the provision matrix. Note 6 includes further details on the loss allowance for trade receivables.

b. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Grup tidak akan mampu memenuhi kewajibannya saat jatuh tempo.

Grup melakukan mitigasi risiko likuiditas dengan cara menganalisa ketersediaan arus kas dan struktur pendanaan. Grup memantau kebutuhan likuiditasnya dengan memonitor jadwal pembayaran liabilitas keuangan dan arus kas keluar terkait dengan operasi sehari-hari, guna memastikan ketersediaan pendanaan yang cukup.

b. Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Group will not be able to meet its obligations when they become due.

The Group mitigates liquidity risk by analyzing cash flow availability and funding structure. The Group monitors its liquidity needs by monitoring financial liabilities payment schedules and cash outflows related to daily operations, to ensure the availability of sufficient funding.

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN MODAL (lanjutan)

b. Risiko Likuiditas (lanjutan)

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontraktual untuk liabilitas keuangan non derivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tak terdiskonto dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Untuk arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontraktual didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

30. FINANCIAL RISK AND CAPITAL MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

b. Liquidity Risk (continued)

The following tables detail the Group's remaining contractual maturity for its non-derivative financial liabilities with agreed repayment periods. The tables have been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay. The tables include both interest and principal cash flows. To the extent that interest flows are floating rate, the undiscounted amount is derived from interest rate curves at the end of the reporting period. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Group may be required to pay.

	30 Sep/ Sep 30, 2025						
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ *Weighted average effective interest rate*	**Kurang dari 1 tahun/*Less than 1 year***	**1 tahun dan 5 tahun/ *1 and 5 years***	**Lebih dari 5 tahun/*Over 5 years***	**Jumlah/ *Total***	**Nilai tercatat/ *Carrying amount***	
Tanpa bunga							***Non-interest bearing***
Utang usaha	-	2.070.712.726	-	-	2.070.712.726	2.070.712.726	*Trade payables*
Utang non-usaha	-	144.923.059	-	-	144.923.059	144.923.059	*Non-trade payables*
Beban akrual	-	434.064.015	-	-	434.064.015	434.064.015	*Accrued expenses*
Deposit pelanggan	-	-	249.730.303	-	249.730.303	249.730.303	*Customers' deposits*
Dengan bunga							***Fixed interest rate instrument***
Utang bank	12,00%	8.420.000.000	-	-	8.420.000.000	8.420.000.000	*Bank loan*
Utang pembiayaan konsumen	13,16%	111.417.993	193.990.124	-	305.408.117	305.408.117	*Consumer financing payable*
Liabilitas sewa	12,00%	87.733.078	1.087.961.415	-	1.175.694.493	1.175.694.493	*Lease liabilities*
Jumlah		**11.268.850.871**	**1.531.681.842**	**-**	**12.800.532.713**	**12.800.532.713**	***Total***

	31 Des/Dec 31, 2024						
	Tingkat bunga efektif rata-rata tertimbang/ *Weighted average effective interest rate*	**Kurang dari 1 tahun/*Less than 1 year***	**1 tahun dan 5 tahun/ *1 and 5 years***	**Lebih dari 5 tahun/ *Over 5 years***	**Jumlah/ *Total***	**Nilai tercatat/ *Carrying amount***	
Tanpa bunga							***Non-interest bearing***
Utang usaha	-	406.705.030	-	-	406.705.030	406.705.030	*Trade payables*
Utang non-usaha	-	150.977.681	-	-	150.977.681	150.977.681	*Non-trade payables*
Beban akrual	-	246.129.336	-	-	246.129.336	246.129.336	*Accrued expenses*
Deposit pelanggan	-	-	233.696.527	-	233.696.527	233.696.527	*Customers' deposits*
Dengan bunga							***Fixed interest rate instrument***
Utang bank	12,00%	16.675.293.333	-	-	16.675.293.333	15.170.000.000	*Bank loan*
Utang pembiayaan konsumen	13,16%	481.000.000	200.416.667	-	681.416.667	618.606.690	*Consumer financing payables*
Liabilitas sewa	12,00%	529.240.400	1.337.647.200	-	1.866.887.600	1.449.925.271	*Lease liabilities*
Jumlah		**18.489.345.780**	**1.771.760.394**	**-**	**20.261.106.174**	**18.276.040.535**	***Total***

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN MODAL (lanjutan)

c. Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dalam hal nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Grup yang terpengaruh risiko suku bunga terutama terkait dengan bank, utang bank, utang pembiayaan konsumen dan liabilitas sewa.

Grup secara cermat memantau fluktuasi suku bunga pasar dan ekspektasi pasar sehingga dapat mengambil tindakan yang diperlukan yang paling menguntungkan bagi Grup.

Tidak ada analisis sensitivitas yang dilakukan karena Grup tidak memperkirakan adanya dampak material terhadap laba atau rugi Grup yang timbul dari dampak perubahan suku bunga yang wajar pada instrumen keuangan berbunga pada akhir periode pelaporan.

Laba rugi Grup tidak terpengaruh oleh perubahan tingkat suku bunga karena bank, utang bank, utang pembiayaan konsumen dan liabilitas sewa dikenakan bunga tetap dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, sehingga tidak ada analisis sensitivitas yang dilakukan.

Pengelolaan Modal

Tujuan Grup dalam pengelolaan permodalan adalah untuk mempertahankan kelangsungan usaha Grup guna memberikan imbal hasil kepada pemegang saham dan manfaat kepada pemangku kepentingan lainnya serta menjaga struktur modal yang optimal untuk mengurangi biaya modal.

Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan. Grup dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, mengembalikan modal kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau menjual aset untuk mengurangi jumlah utang. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses pada periode berakhir pada tanggal 30 September 2025.

30. FINANCIAL RISK AND CAPITAL MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

c. Interest Rate Risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future contractual cash flows of a financial instrument will be affected by changes in market interest rates. The Group's exposure to interest rate risk is primarily related to cash in banks, bank loan, consumer financing payable and lease liabilities.

The Group closely monitors the market interest rate fluctuation and market expectation so it can take necessary actions that are most beneficial to the Group.

No sensitivity analysis is prepared as the Company does not expect any material effect on the Company's profit or loss arising from the effects of reasonably possible changes to interest rates on interest bearing financial instruments at the end of the reporting period.

The Group's profit and loss are not affected by changes in interest rates as the cash in banks, bank loan, consumer financing payable, and lease liabilities carry fixed interest and is measured at amortized cost, hence no sensitivity analysis has been performed.

Capital Management

The Group's objectives when managing capital are to safeguard the Group's ability to continue as a going concern in order to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the dividend payment to shareholders, issue new shares or sell assets to reduce debt. No changes were made in the objectives, policies or processes for the period ended Sept 30, 2025.

30. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN MODAL (lanjutan)

Pengelolaan Modal (lanjutan)

Grup mengawasi modal menggunakan *gearing ratio*, yang merupakan nilai utang dibagi dengan jumlah ekuitas. Rasio ini dihitung dengan membagi jumlah utang neto dengan jumlah modal. Utang neto dihitung dari jumlah pinjaman (termasuk pinjaman "jangka pendek dan jangka panjang" yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian) dikurangi kas dan setara kas. Jumlah modal dihitung dari "ekuitas" seperti yang ada pada laporan posisi keuangan konsolidasian ditambah utang neto.

Gearing ratio Pada tanggal 30 September 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

30. FINANCIAL RISK AND CAPITAL MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

Capital Management (continued)

The Group monitors capital using the gearing ratio, which is the value of debt divided by the amount of the equity. This ratio is calculated as net debt divided by total capital. Net debt is calculated as total borrowings (including "current and non-current borrowings" as shown in the consolidated statement of financial position) less cash and cash equivalents. Total capital is calculated as "equity" as shown in the consolidated statement of financial position plus net debt.

The gearing ratio As at Sept 30, 2025 and 2024 are as follows:

	30 Sep/*Sep 30*, 2025	**31 Des/*Dec 31*, 2024**	
Pinjaman	60.004.206.041	57.037.641.033	*Debt*
Dikurangi: Kas dan bank	(4.236.553.538)	(5.747.017.017)	*Less: Cash on hand and in banks*
Pinjaman - neto	55.767.652.503	51.290.624.016	*Net - debt*
Ekuitas	346.918.442.639	356.345.994.841	*Equity*
Rasio pinjaman terhadap modal	**16,08%**	**14,39%**	***Debt to equity ratio***

31. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK ARUS KAS

a. Aktivitas investasi dan pendanaan nonkas yang signifikan:

31. SUPPLEMENTARY CASH FLOW INFORMATION

a. Significant non-cash investing and financing activities

	30 Sep/ *Sep 30*, 2025	**30 Sep/ *Sep 30*, 2024**	
Penambahan aset tetap melalui utang pembiayaan konsumen (Catatan 10)	-	-	*Addition to fixed assets through consumer financing payables (Note 10)*
Penambahan aset tetap melalui reklasifikasi dari persediaan (Catatan 10)	-	-	*Addition to fixed assets through reclassification from inventories (Note 10)*
Modifikasi sewa	-	-	*Lease modification*
Penambahan aset hak-guna melalui liabilitas sewa (Catatan 10)	-	-	*Addition to right-of-use assets through lease liabilities (Note 10)*

31. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS (lanjutan)

b. Rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan:

Tabel di bawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas dan perubahan nonkas. Liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan adalah liabilitas yang arus kas, atau arus kas masa depannya, diklasifikasikan dalam laporan arus kas konsolidasian Grup sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

31. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION (continued)

b. Reconciliation of liabilities arising from financing activities:

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Group's consolidated statement of cash flows as cash flows from financing activities.

	1 Januari/ *January 1,* 2025	**Arus kas pendanaan/ *Financing cash flow***	**Transaksi nonkas/ *Non-cash transactions***	**30 Sep/ *Sept 30,* 2025**	
Utang bank	15.170.000.000	(6.750.000.000)	-	8.420.000.000	*Bank loans*
Liabilitas sewa	1.449.925.271	(274.230.778)	-	1.175.694.493	*Lease liabilities*
Utang pembiayaan konsumen	618.606.690	(313.198.573)	-	305.408.117	*Consumer financing payable*
Jumlah	**17.238.531.961**	**(7.337.429.351)**		**9.901.102.610**	***Total***

	1 Januari/ *January 1,* 2024	**Arus kas pendanaan/ *Financing cash flow***	**Transaksi nonkas/ *Non-cash transactions***	**30 Sep/ *Sept 30, 2024***	
Utang bank	24.170.000.000	(6.750.000.000)	-	17.420.000.000	*Bank loans*
Liabilitas sewa	647.215.070	(608.003.453)	-	39.211.617	*Lease liabilities*
Utang pembiayaan konsumen	991.147.249	(360.750.600)	-	630.396.649	*Consumer financing payable*
Jumlah	**25.808.362.319**	**(7.718.754.053)**	**-**	**18.089.608.266**	***Total***

32. KEJADIAN SETELAH TANGGAL LAPORAN POSISI KEUANGAN

a. Setelah tanggal laporan posisi keuangan, yaitu pada tanggal 30 September 2025, Perseroan melakukan perubahan pada jabatan Corporate Secretary, di mana Lasiyah digantikan oleh A. M. Khatami Lagan berdasarkan Surat Keputusan Direksi No. 0238/KBA-DIRUT/HRD/X/2025 tanggal 07 Oktober 2025.

Perubahan tersebut tidak memiliki dampak material terhadap laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2025, namun diungkapkan sebagai informasi tambahan dalam catatan atas laporan keuangan ini.

32. EVENTS AFTER THE DATE OF THE FINANCIAL REPORT

a. After the financial position report date, namely on September 30, 2025, the Company made changes to the position of Corporate Secretary, whereby Lasiyah was replaced by A. M. Khatami Lagan based on Board of Directors Decree No. 0238/KBA-DIRUT/HRD/X/2025 dated October 07, 2025.

This change had no material impact on the Company's financial statements for the year ended September 30, 2025, but is disclosed as additional information in the notes to these financial statements.